

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів
громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі
Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»

Містобудівна документація «Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)» розроблена приватним підприємством «Ковелькомунпроект» на замовлення відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області на підставі рішення Ковельської міської ради від 27 березня 2025 року № 61/16 (<https://kowelrada.gov.ua/wp-content/uploads/61-16.zip>).

Детальний план території розроблений з метою: деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту, уточнення меж всіх обмежень у використанні земель, визначення параметрів забудови та містобудівних умов та обмежень, визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: 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 тощо.

Територія, для якої розробляється документація, розташована у південно-західній частині міста Ковеля і відповідно до генерального плану належить до територій об'єктів дорожнього сервісу. Проектом уточнюється функціональне призначення та параметри забудови земельної ділянки площею 0,073 га (кадастровий номер 0710400000:16:001:0115) на вулиці Варшавській, яка перебуває у приватній власності для будівництва і обслуговування туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Проектним рішенням на ділянці пропонується розмістити торгово-офісну будівлю площею забудови 378,0 кв.м.

Ознайомитися з проектом містобудівної документації можна в приміщенні Ковельської міської ради, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 з 28 липня 2025 року по 27 серпня 2025 року включно та на офіційному сайті Ковельської міської ради: www.kowelrada.gov.ua у розділі «Прозора громада», рубриці «Публічна інформація», сторінці «Архітектура та містобудування».

Громадські слухання та презентація проекту містобудівної документації відбудуться 19 серпня 2025 року о 15:00 в сесійному залі Ковельської міської ради за адресою: м.Ковель, вул.Незалежності,73 (2-й поверх).

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

Окрім цього, повідомляємо, що у вільному доступі протягом п'яти календарних днів до дати проведення громадських слухань (у тому числі у вихідні дні та в неробочий час) можна ознайомитися з матеріалами проєкту містобудівної документації на паперових носіях: 14, 15, 18 серпня 2025 року з 17.30 год до 19.00 год, 15, 17 серпня 2025 року з 13.00 год до 15.00 год, за адресою: м. Ковель, вул. Незалежності, 73 (інформаційний стенд 1-й поверх).

У громадських слуханнях можуть брати участь:

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

Зауваження та пропозиції приймаються у письмовому вигляді за поштовою адресою: 45000, Волинська область, м.Ковель, вул.Незалежності,73 та за електронною адресою: info@kovelrada.gov.ua у строк визначений для проведення процедури громадського обговорення, що становить не менше 30 днів з дня оприлюднення проєкту містобудівної документації: з 28 липня 2025 року по 27 серпня 2025 року включно. Пропозиції, подані після встановленого строку, не розглядаються. Остання дата прийняття пропозицій (зауважень) 27 серпня 2025 року.

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

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради



КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

27.03.2025

м.Ковель

№ 61/16

Про дозвіл на внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)

Керуючись п.42 ч.1 ст.26, ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розглянувши заяву Тараненко Галини Олександрівни, з метою уточнення функціонального призначення, планувальної структури та параметрів забудови земельної ділянки площею 0,073 га (кадастровий номер 0710400000:16:001:0115), яка перебуває у приватній власності для будівництва і обслуговування туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, в частині розміщення торгово-офісної будівлі, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити внести зміни до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б).

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації “Внесення зміни до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)” провести згідно календарного плану (Додаток 1).

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

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

- 1) виступити замовником містобудівної документації;
- 2) оприлюднити прийняте рішення про розроблення містобудівної документації на офіційному сайті Ковельської міської ради;

3) після розроблення проєкту детального плану території оприлюднити його на офіційному сайті міської ради;

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

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

6) подати на затвердження Ковельській міській раді проєкт містобудівної документації “Внесення зміни до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)”.

5. Тараненко Г. О. 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).

Секретар міської ради

Оксана БАГНОВА

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації “Внесення зміни до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)”

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення детального плану	Дата початку	Строк (робочі дні)	Дата закінчення
1	2	3	4	5
1	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення детального плану території	03.04.25	15	23.04.25
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	09.04.25	10	22.04.25
	Формування переліку раніше розробленої містобудівної документації, формування переліку документів державного планування, складення переліку раніше розроблених схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань затверджених до прийняття рішення про розроблення детального плану території, дія яких розповсюджується на території розробки детального плану території, складення переліку намірів суб’єктів містобудівної діяльності щодо території опрацювання.	03.04.25	15	23.04.25
3	Визначення розробника містобудівної документації	22.04.25	10	05.05. 25
5	Публікація на веб-сайті календарного плану виконаних робіт з розроблення детального плану території відповідно до укладеного договору на розроблення детального плану території	01.05.25	5	07.05.25

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

Марія ПРИСТУПЧУК

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації “Внесення зміни до детального плану
території розміщення закладів громадського харчування по вулиці
Варшавській в місті Ковелі Волинської області
(ділянки №48-А та №50-Б)”

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2025)	Бажане значення
1	Територія	га	0,073	0,073
2	Кількість ділянок	шт.	1	1
3	Кількість машино-місць біля офісних приміщень	на 100 працюючих	0	15-20
4	Кількість машино-місць біля торгових приміщень	на 100 м.кв торгової площі	0	1-2

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

Марія ПРИСТУПЧУК

Схема території, на яку заплановано
внесення змін до детального плану території розміщення закладів
громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі
(ділянки № 48-А та № 50-Б)

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано внесення змін до
детального плану території орієнтовною площею 0,46 га

Начальник відділу
містобудування та архітектури
"06" березня 2025 року



Людмила МУРАЙ

ПОГОДЖЕНО:

Директор ПП «Ковелькомунпроект»
(Посада керівника організації-виконавця)

(В. В. Дубина)

(Підпис)

« 30 » квітня 2025 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Ковельський міський голова
(Посада виконавчого органу сільської,
селищної, міської ради)

(І. Л. Чайка)

« 30 » квітня 2025 р.

ПОГОДЖЕНО:

Начальник відділу містобудування та
архітектури виконавчого комітету
Ковельської міської ради
(Посада керівника уповноваженого органу з
питань містобудування та архітектури)

(Л. Л. Мурай)

(Підпис)

« 30 » квітня 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на розроблення проектної містобудівної документації
«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів
громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі
Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»
(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 внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б) від 27.03.2025 року, № 61/16 та лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради від 02.04.2025 року, №7.25/77.
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	Строк розроблення містобудівної документації – визначається календарним планом. Терміни розроблення ДПТ можуть коригуватися. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації короткострокового періоду: 2025 - 2030 р.р. – до 5-ти років. Роки реалізації середньострокового періоду: 2031 - 2037 р.р. – 6 - 10 років. Роки реалізації довгострокової перспективи:

5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Визначена проектом <u>територія</u> розташована на вулиці <u>Варшавській</u> в місті <u>Ковелі</u> Волинської області. Територія ДПТ (зі зміною <u>цільового призначення земельної ділянки</u>): <u>0,0731 га, 0710400000:16:001:0115; 03.08</u> , приватної власності, категорія земель <u>житлової та громадської забудови</u> комерційного використання.
6.	Перелік наявних вихідних даних	- Лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради. - Рішення Ковельської міської ради Волинської області. <u>Додаток 1. Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації.</u> - Фрагмент генерального плану міста. - Витяг з містобудівного кадастру. - Схема території, на яку заплановано внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі (ділянки №48-А та №50-Б) М1:2000. - Топографо-геодезичний план М1:500.
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	з <u>Півночі</u> – землі загального користування (вулиця <u>Варшавська</u> (60,0 м)); із <u>Заходу</u> – автомийка (об'єкт дорожнього сервісу); з <u>Півдня</u> – землі загального користування (житлова вулиця (10,0 м)); багатоквартирна житлова забудова вулиці; зі <u>Сходу</u> – територія ПП «МакДональдз Юкрейн Лтд» (23744453).
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Земельні ділянки, що підлягають зміні цільового призначення: <u>1 (одна) земельна ділянка: площею 0,0731 га, 0710400000:16:001:0115, 03.08</u> , приватної власності, для <u>будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, землі житлової та громадської забудови.</u>
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення <u>не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту та комплексному плану просторового розвитку території громади</u>
10.	Перелік індикаторів розвитку	Згідно <u>додатку 2 до рішення міської ради від 27.03.2025 року, № 61/16</u> (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 схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500. 4. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500. 5. План функціонального зонування території М1:500. 6. Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:500. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:500. 7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:500. 8. Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА.
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Відсутні

13.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначити відповідно до <i>Закону України «Про авторське право і суміжні права»</i>
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	Основні креслення повинні бути розроблені програмою AutoCAD. Топогеодезична основа повинна бути надана у форматі програми AutoCAD (*.dxf). Детальний план території виготовити в 2-х примірниках на паперових та магнітних носіях. Із них 1 примірник на паперових та магнітних носіях (у форматі програми AutoCad (*.dxf)) передати у відділ містобудування та архітектури Ковельської міської ради. Основні креслення повинні бути розроблені програмою AutoCAD. Топогеодезична основа повинна бути надана у форматі програми AutoCAD (*.dxf). Детальний план території виготовити на магнітних носіях. Копію примірника передати у відділ містобудування та архітектури Ковельської міської ради у вигляді пакета файлів у форматах з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 “Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території”: 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	Землевпорядну частину розробити відповідно до: <i>Закону України «Про землеустрій»</i> ; <i>Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року, №926; п. 7.23 та примітки 2 табл. 7.1, ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».</i>
16.	Додаткові вимоги:	Немає

Головний архітектор проекту



М. В. Новосад

(Підпис, ім'я, прізвище)

Відомість основних комплектів креслень		
Позначення	Найменування	Примітки
012 / 0525 - ДПТ	Детальний план території.	

[illegible]

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

Техніко-економічні показники				
№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Площа території земельної ділянки, для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, в місті Ковелі Волинської області	га	0,0731	100%
2	Площа забудови , у тому числі:	м²	378,0	
	- торгово-офісна будівля	-II-	378,0	
3	Відсоток забудови	%	51,71	
4	Площа озеленення , у тому числі:	м²	108,0	
	- благоустрій земельної ділянки	-II-	108,0	
5	Відсоток озеленення	%	14,77	
6	Площа мощення , у тому числі:	м²	245,0	
	- мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	159,0	250,0
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	86,0	83,0
7	Відсоток мощення	%	33,52	

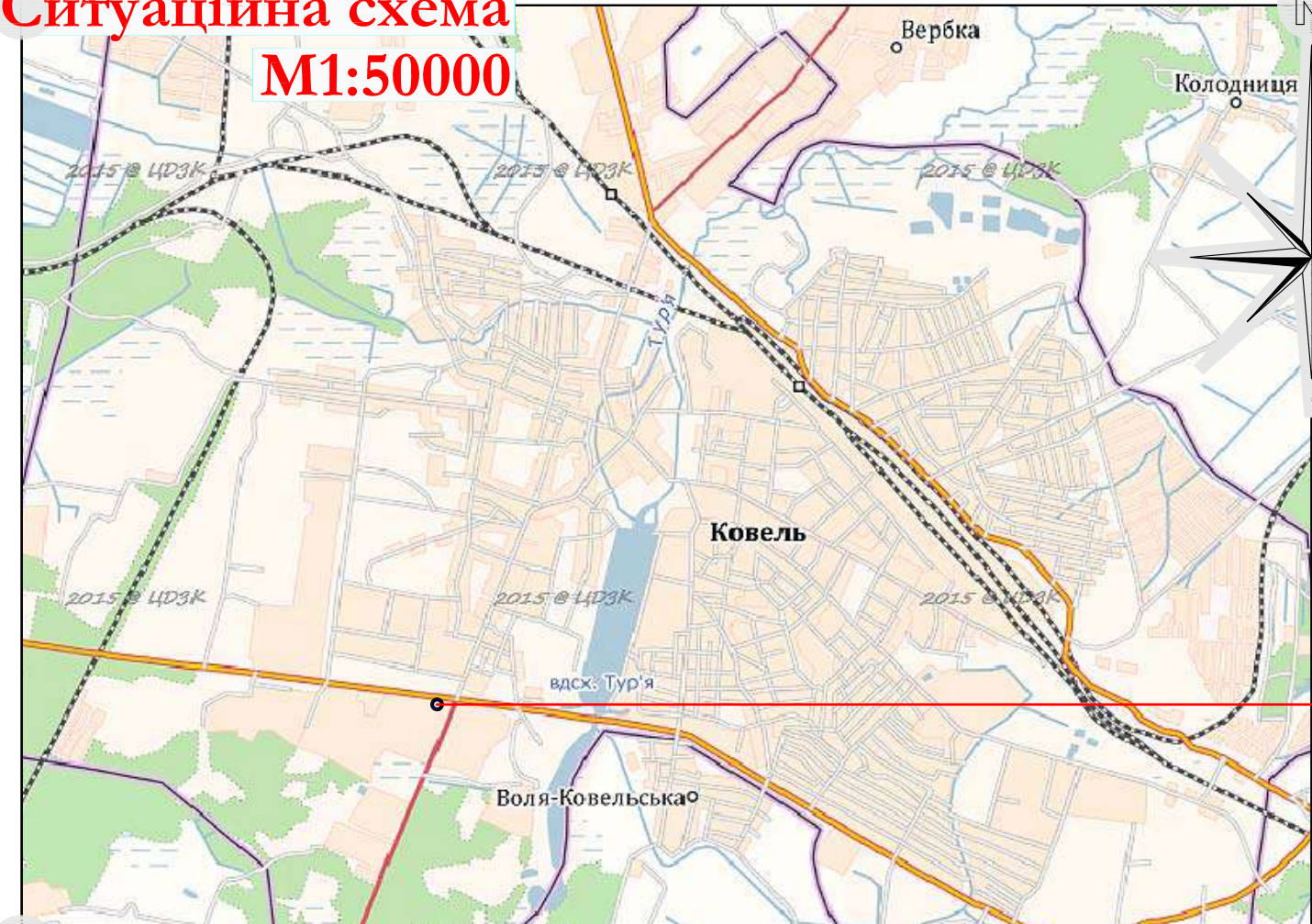
Поз. №5
(ДПТ-6)

$H_{Rp-1} = 177,72$

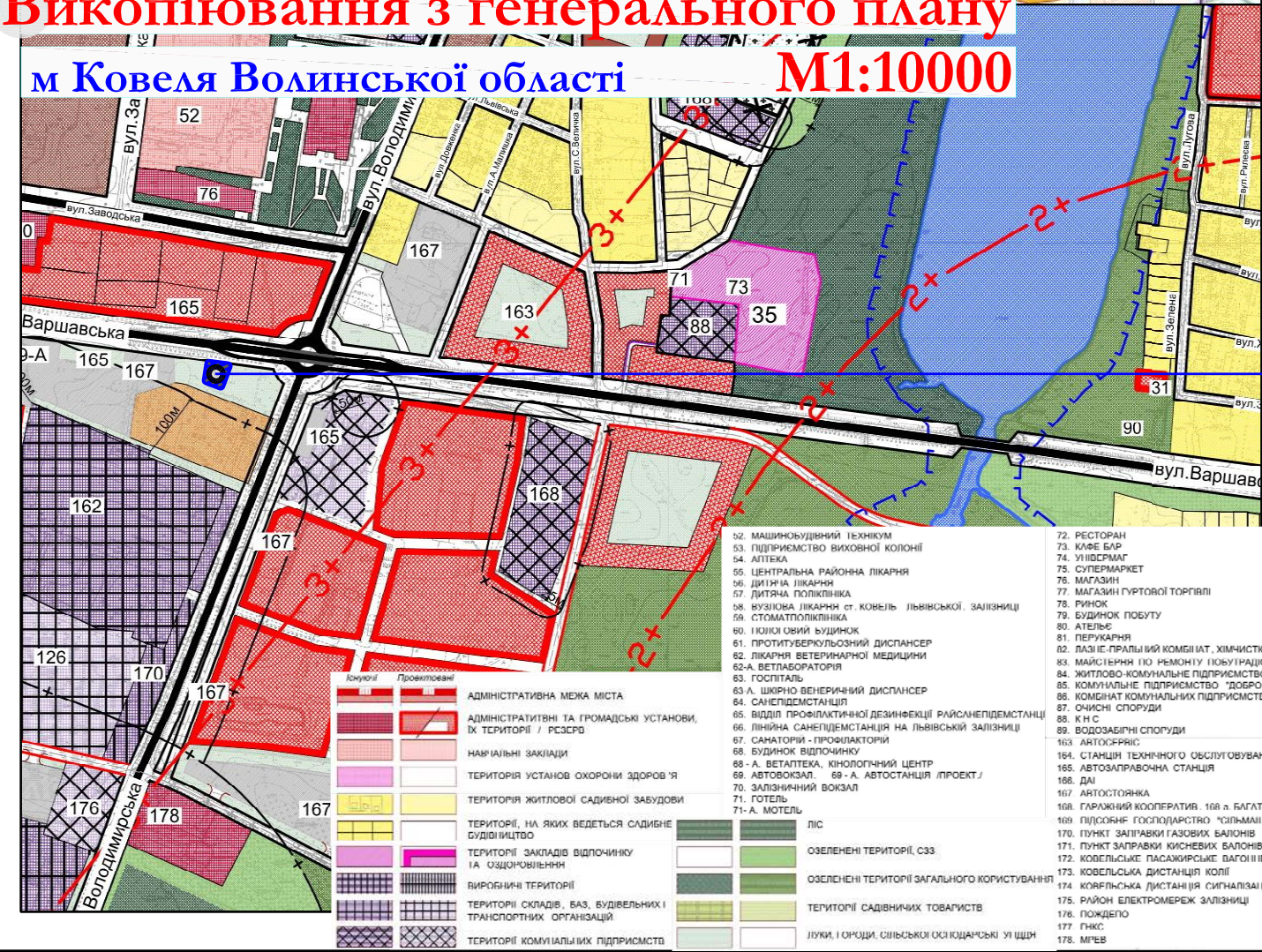
1. Креслення основного комплекту ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографічних робіт по складанню топографо-геодезичного плану, виконаних ПП «Ковелькомунпроект», м. Ковель, у квітні 2025 року.
2. Додатково основні техніко-економічні показники дивитись на аркуші 3.
3. Система координат - СК63. Система висот - Балтійська.
4. Всі розміри та відмітки дані в метрах.
5. Даний аркуш дивись разом з аркушами: 3; 4; 6; 8.
6. Робочим репером служить верхній рівень бет. фундаменту існуючого багатоквартирного житлового будинку, по вулиці Володимирській, 148-А, з відміткою Н=177,72 (див. ескіз репера).

						012 / 0525 - ДПТ		
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		Стадія
Н. контр.	Коренга							Аркуш
Г А П	Новосад							Аркушів
Перевірів	Дубина					П		1
Виконав	Новосад					8		
						Загальні дані		ПП «Ковелькомунпроект»

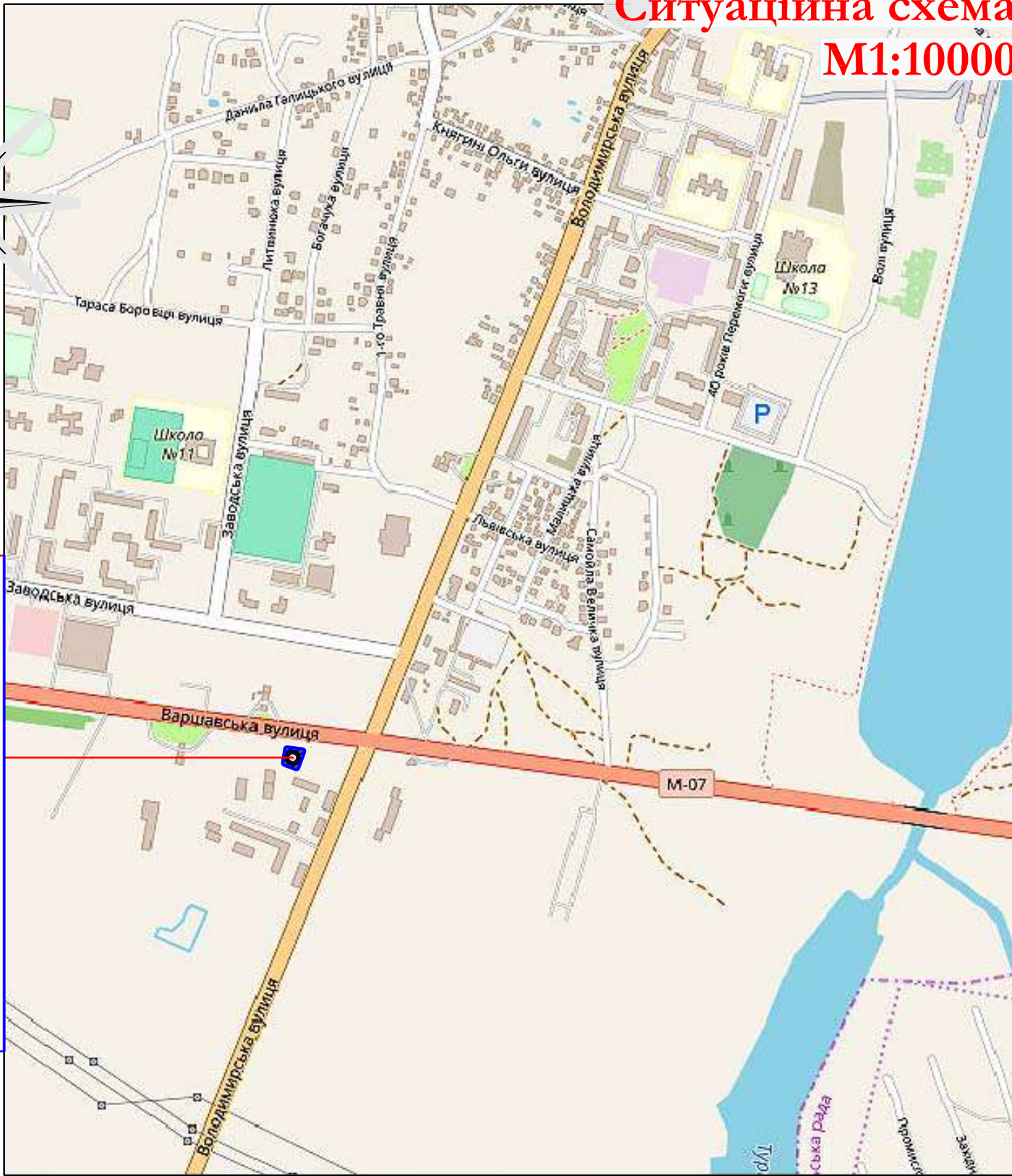
Ситуаційна схема
М1:50000



Викопіювання з генерального плану
м Ковеля Волинської області
М1:10000



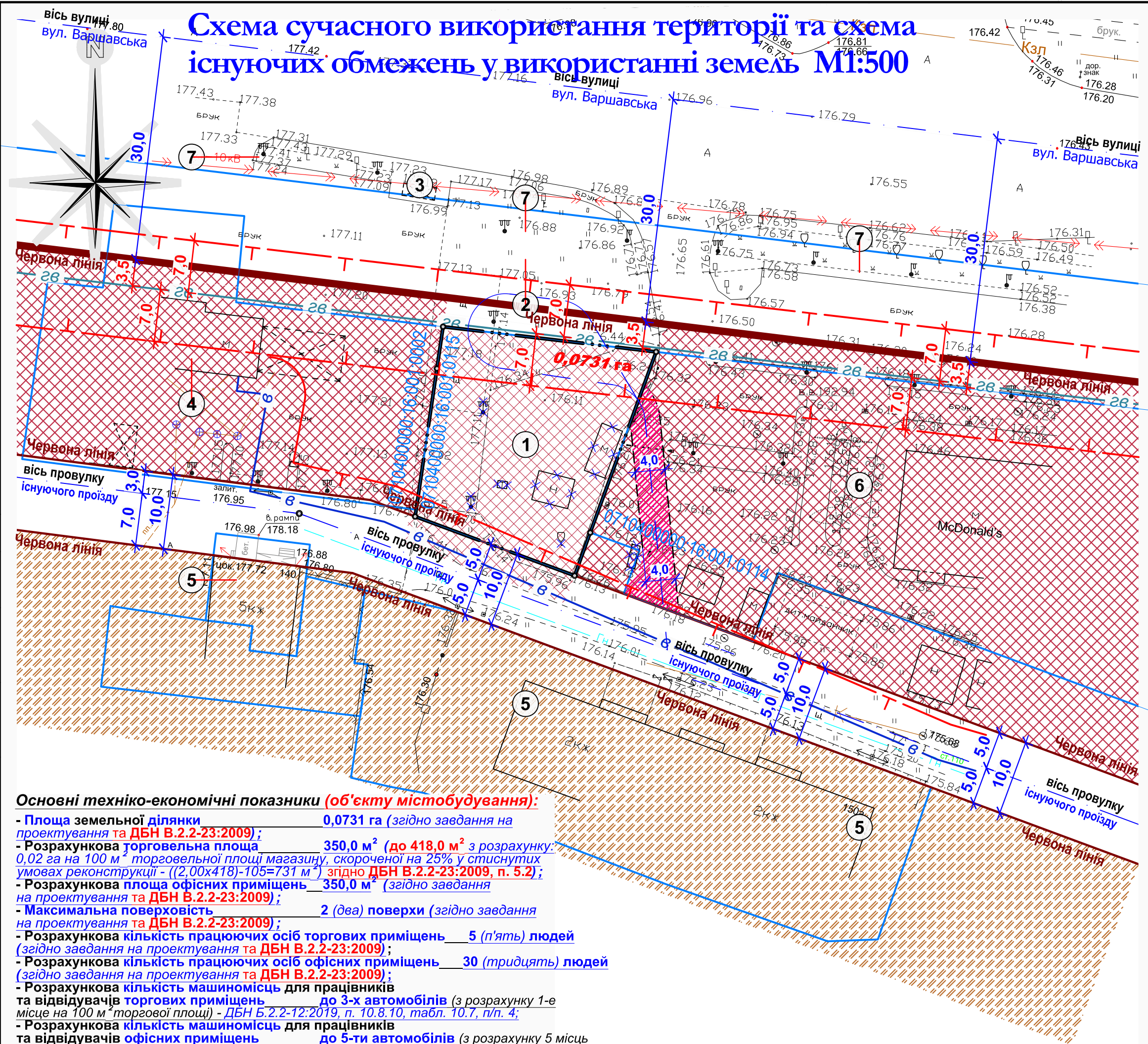
Ситуаційна схема
М1:10000



Місця розташування об'єктів

						012 / 0525 - ДПТ		
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		
Директор	Дубина							
Н. контр.	Коренга					Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту		
Г А П	Новосад							
Перевірив	Дубина					ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконав	Новосад							

Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500



Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Місце розміщення <i>торгово-офісної будівлі</i>	Проект.
2	Місце майданчика (відкритої автостоянки) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місце для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
3	Зупинка громадського транспорту	Існуюча
4	Автомийка (об'єкт дорожнього сервісу)	-II-
5	Багатоквартирна житлова забудова	-II-
6	Територія ПП «МакДональдз Юкрейн Лтд» (23744453)	-II-
7	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

Умовні позначення

Існуючі будівлі та споруди

Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)

Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проекується), для розміщення торгово-офісної будівлі - площею 0,0731 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК

Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування

Територія (прізд) у спільному користуванні - сервітут 0,0121 га.

Червоні лінії вулиць, проїздів.

Опори ЛЕП, які підлягають демонтажу (перенесенню)

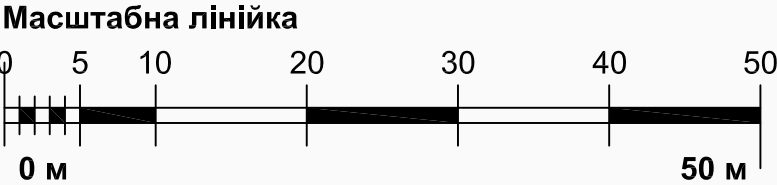
Інженерні мережі, які підлягають демонтажу (перенесенню)

Санітарно-захисна зона (СЗЗ).

Площа земельної ділянки в гектарах, га

Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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



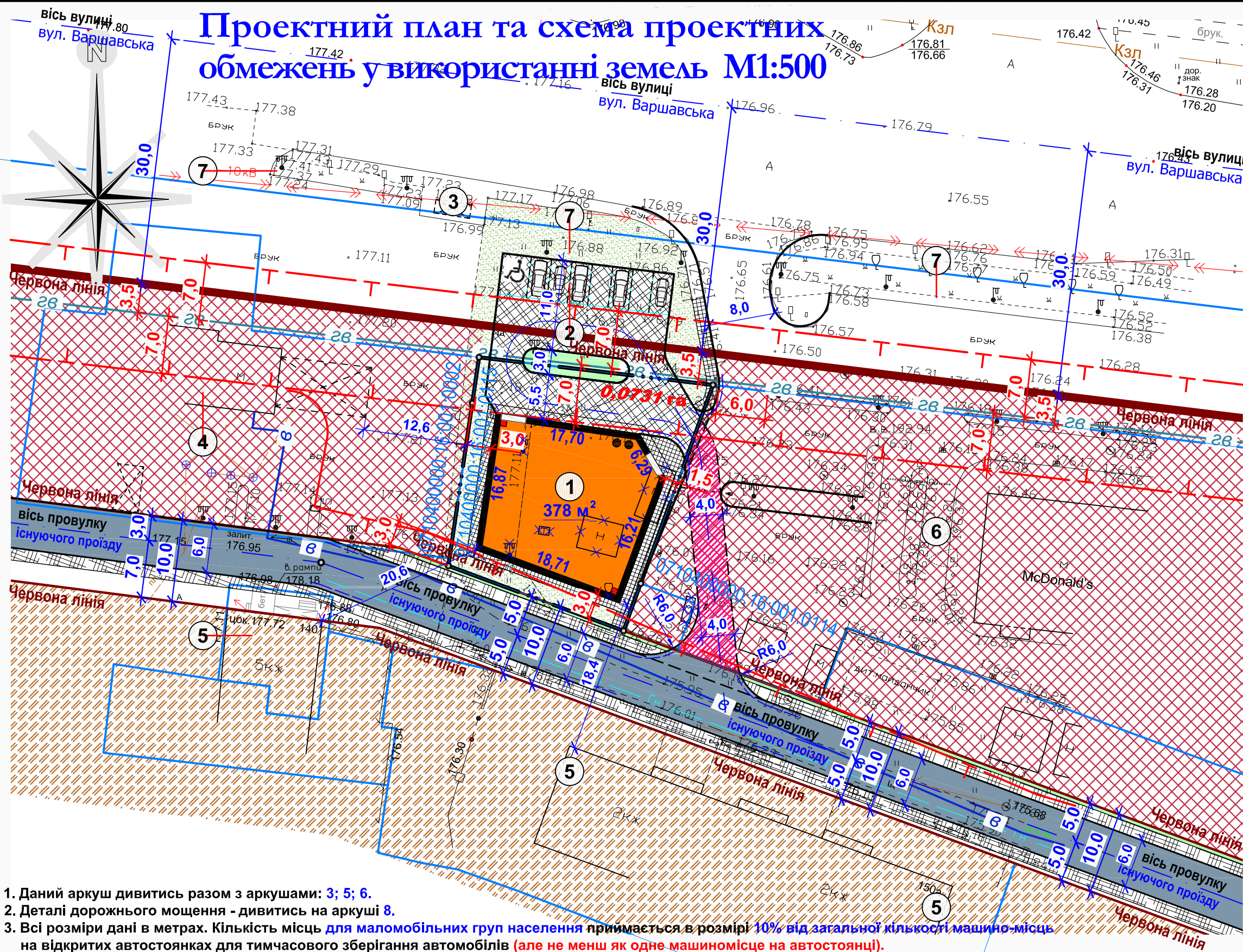
- 1. Даний аркуш дивитись разом з аркушами 4; 6.
- 2. Всі розміри дані в метрах.

Основні техніко-економічні показники (об'єкту містобудування):

- Площа земельної ділянки **0,0731 га** (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- Розрахункова торговельна площа **350,0 м²** (до 418,0 м² з розрахунку: 0,02 га на 100 м² торговельної площі магазину, скороченої на 25% у стиснутих умовах реконструкції - ((2,00x418)-105=731 м²) згідно ДБН В.2.2-23:2009, п. 5.2);
- Розрахункова площа офісних приміщень **350,0 м²** (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- Максимальна поверховість **2 (два) поверхи** (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- Розрахункова кількість працюючих осіб торгових приміщень **5 (п'ять) людей** (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- Розрахункова кількість працюючих осіб офісних приміщень **30 (тридцять) людей** (згідно завдання на проектування та ДБН В.2.2-23:2009);
- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів торгових приміщень **до 3-х автомобілів** (з розрахунку 1-е місце на 100 м² торгової площі) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п.п. 4;
- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів офісних приміщень **до 5-ти автомобілів** (з розрахунку 5 місць на 100 працюючих та одночасних відвідувачів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п.п. 2.

						012 / 0525 - ДПТ			
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина						П	3	
Н. контр.	Коренга								
Г А П	Новосад								
Перевірив	Дубина								
Виконав	Новосад					Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:500	ПП «Ковелькомунпроект»		

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500



1. Даний аркуш дивитись разом з аркушами: 3; 5; 6.
2. Деталі дорожнього мощення - дивитись на аркуші 8.
3. Всі розміри дані в метрах. Кількість місць для маломобільних груп населення приймається в розмірі 10% від загальної кількості машино-місць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів (але не менш як одне машиномісце на автостоянці).
4. Розпланування розроблено на основі благоустрою території проєктованого об'єкту.
5. На односмугових проїздах передбачити роз'їзні майданчики завширшки 6,0 м і завдовжки 15,0 м на віддалі не більше 75,0 м.
6. Мінімальний радіус кривих у плані вулиць та проїздів - 30,0 м. Мінімальний радіус примикань до перехресть - 6,0 м. Проїзди з одностороннім рухом транспорту прийняті шириною, не меншою, ніж 4,0 м. Проїзди з двостороннім рухом транспорту - шириною, не меншою, ніж 6,0 м. Мінімальний радіус примикань проїздів на території об'єкту містобудування - 3,0 м.
7. Розпланування проводити: від існуючих будівель і споруд; огорож (меж) земельних ділянок, винесених в натуру, згідно документації із землеустрою; опор (стовпів) повітряних ЛЕП.
8. Розпланування червоних ліній існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг), проводити від їх осей, що з'єднують характерні точки перетину та зміни свого напрямку; точок, обмежуючих відповідні об'єкти на топографо-геодезичному плані - огорож (меж) земельних ділянок, винесених в натуру, згідно документації із землеустрою; опор (стовпів) повітряних ЛЕП.
9. Креслення розпланування розроблено по характерних точках перетину та зміни напрямку осей існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг); точках, обмежуючих відповідні об'єкти на топографо-геодезичному плані.
10. Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках. Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках плануються із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м.

Умовні позначення

- Існуючі будівлі та споруди
- Будівля, що проєктується. Поверховість будинку до 4-х пов.
- Будівля, яка підлягає реконструкції
- Проектні криті майданчики (навіси - МАФ), тимчасові споруди
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, проїздів.
1. Бордюр.
2. Поробрик
- Опори ЛЕП, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ)
- Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ)
- Проїзна частина вулиць, проїздів з твердим покриттям.
- Територія (проїзд) у спільному користуванні - сервітут 0,0121 га.

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Торгово-офісна будівля	Проект.
2	Майданчик (відкрита автостоянка) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місце для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
3	Зупинка громадського транспорту	Існуюча
4	Автомийка (об'єкт дорожнього сервісу)	-II-
5	Багатоквартирна житлова забудова	-II-
6	Територія ПП «МакДональдз Юкрейн Лтд» (23744453)	-II-
7	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі

- Межа визначеної території (у складі земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності), яка підлягає благоустрою (проєктується), для розміщення торгово-офісної будівлі - площею 0,0731 га, 03.07, категорія земель ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
- Інженерні мережі, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проєктування
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ).
- Озеленені території та проєктовані газони
- Пониження бордюрного каменю (h= 4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного) покриття
- Площа земельної ділянки в гектарах, га
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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

Основні техніко-економічні показники (по генплану):

1. Площа території земельної ділянки, для розміщення торгово-офісної будівлі, на вулиці Варшавській, в місті Ковелі Волинської області 0,0731 га - 100%
2. Площа забудови, в тому числі: 378,0 м. кв. - 51,71 %
3. Площа мощення, в тому числі: 245,0 м. кв. - 33,52 %
4. Площа озеленення, в тому числі: 108,0 м. кв. - 14,77 %
- Загальна к-сть ділянок, в тому числі: 1 ділянка;
- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, комерційного використання, категорія - землі громадської забудови 1 ділянка.
- Загальна площа ділянок, в тому числі: 731,0 м. кв.;
- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, комерційного використання, категорія - землі громадської забудови 731,0 м. кв.

						012 / 0525 - ДПТ			
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга						П	4	
Г А П	Новосад								
Перевірив	Дубина					Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:500	ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконав	Новосад								

Масштабна лінійка

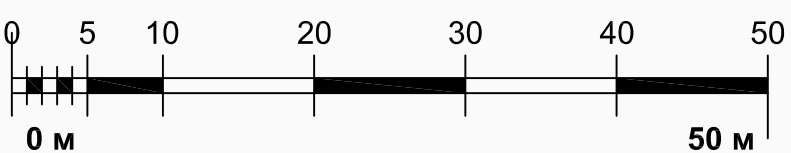
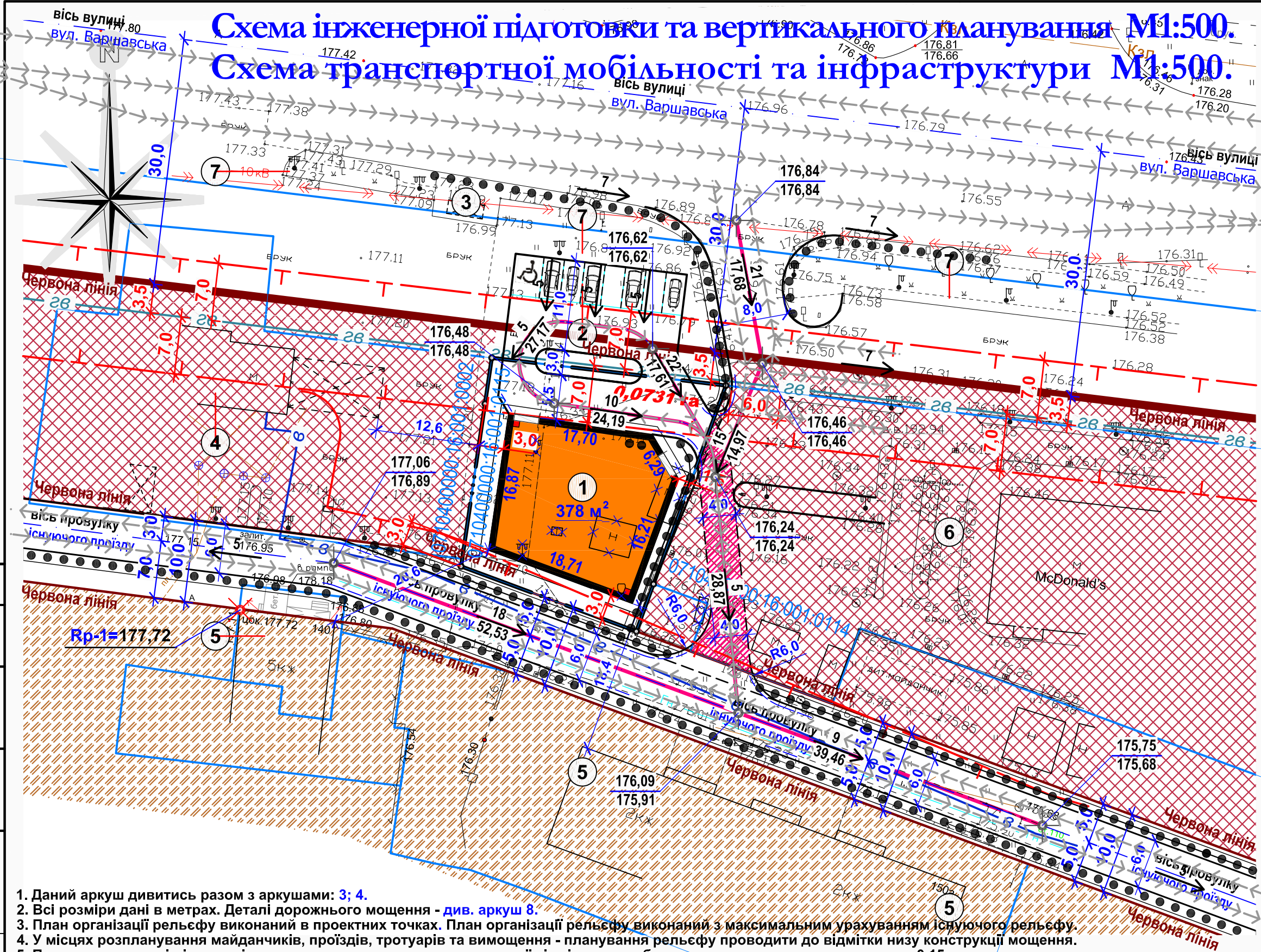
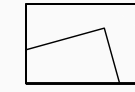


Схема транспортної мобільності та інфраструктури M1:500.

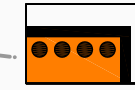


1. Даний аркуш дивитись разом з аркушами: 3; 4.
2. Всі розміри дані в метрах. Деталі дорожнього мощення - див. аркуш 8.
3. План організації рельєфу виконаний з максимальним урахуванням існуючого рельєфу.
4. У місцях розпланування майданчиків, проїздів, тротуарів та вимощень - планування рельєфу проводити до відмітки низу конструкції мощення.
5. При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипати до проектно́ї відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15 м.
6. **Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано:** від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (провулках), проїздах (дорогах).
7. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.
8. Із найнижчих точок, на існуючих: вулицях (провулках), проїздах (дорогах), зливі води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі зливної каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м. Ковеля.
9. План організації рельєфу у проектних горизонталях з точним визначенням абсолютних відміток чистих підлог проєктованих приміщень (відміток - 0,000) буде розроблено на наступних стадіях виконання проектно-кошторисної документації (РП, Р), але не менш, ніж +0,15 м від червоних (проектних) відміток проїзної частини вулиць (доріг) та провулків (проїздів).
10. **Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. аркуш 4).** Напрямок руху пішоходів умовно не показаний. **Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м.** Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кіслах-колясках проєктуються із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м.
11. **Мінімальний ухил покриття машиномісць автостоянки приймається - 0,5 % (але не більш, ніж 1% - у повздовжньому напрямку до постановки автомобілів і не більш, ніж 4% - у поперечному).**
12. **Повздовжній ухил пішохідних доріжок, якими будуть користуватися інваліди на кіслах-колясках, не перевищує - 5%, поперечний - 1 %.**
13. **Висоту бордюрних каменів на перетинах пішохідних шляхів з проїзною частиною рекомендується приймати не більше 2 см (пониження бордюрного каменю - див. умовні позначення).**

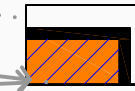
Умовні позначення



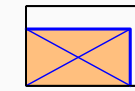
Існуючі будівлі та споруди



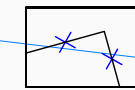
Будівля, що проектується.
Поверховість будинку до 4-х пов.



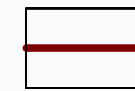
Будівля, яка підлягає реконструкції



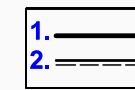
Проектні криті майданчики
(навіси - МАФ), тимчасові
споруди



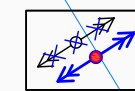
Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)



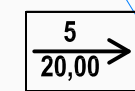
Червоні лінії вулиць проїздів.



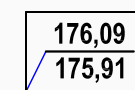
1. Бордюр.
2. Поребрик



Опори ЛЕП, які підлягають демонтажу (перенесенню)



Ухил в промілях.
Напряг ухилу.
Віддаль в метрах.

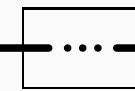


Відповідно проектна (чисельник)
та існуюча (знаменник)
відмітки рівня землі.

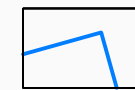
 Територія (проїзд)
у спільному користуванні -
сервітут 0,0121 га.

Експлікація будівель і споруд

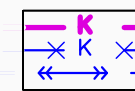
№	Найменування	Примітки
1	Торгово-офісна будівля	Проект.
2	Майданчик (відкрита автостоянка) для тимчасового зберігання авто (в т.ч. місце для транспортних засобів маломобільних груп населення)	-II-
3	Зупинка громадського транспорту	Існуюча
4	Автомийка (об'єкт дорожнього сервісу)	-II-
5	Багатоквартирна житлова забудова	-II-
6	Територія ПІІ «МакДональдз Юкрейн Лтд» (23744453)	-II-
7	Землі Ковельської міської ради (озеленені території загального користування в межах червоних ліній магістральних вулиць)	Існуючі



• **Межа** визначеної **території** (у складі земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності), яка підлягає благоустрою (**проектується**), **для розміщення торгово-офісної будівлі - площею 0,0731 га, 03.07**, категорія земель **ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**



Межі користування (приватизації, оренди)
земельних ділянок згідно **обмінних файлів**
реєстрації Центру ДЗК



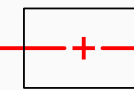
- Інженерні мережі, які підлягають демонтажу (перенесенню)



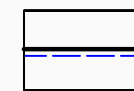
Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування



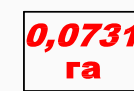
Напрямки руху транспорту.



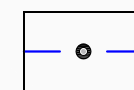
Санітарно-захисна зона (СЗЗ).



Пониження бордюрного каменю (h= 4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного) покриття



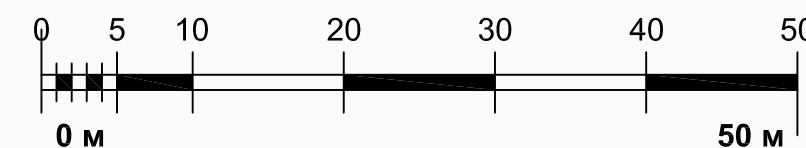
0,0731
га



Характерні точки перегину та зміни напрямку **по осях** доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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

Масштабна лінійка



						012 / 0525 - ДПТ			
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга						П	6	
Г А П	Новосад								
Перевірів	Дубина					Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:500. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:500	ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконав	Новосад								

Погоджено

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
------------	---------------	-------------

Підпис і дата

Инв. № оп.

1. Даний аркуш див. разом з проектним планом (аркуш 4).

						012 / 0525 - ДПТ			
						«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор		Дубина				ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.		Коренга					П	8	
Г А П		Новосад				Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою	ПП «Ковелькомунпроект»		
Перевірів		Дубина							
Виконав		Новосад							

ЗМІСТ

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	9
1. Просторово-планувальна організація території.....	9
1.1. Ситуаційний план	9
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	12
2. Землеустрій та землекористування.....	13
2.1. Сучасне використання земель	13
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	14
4. Обмеження у використанні земельних ділянок.....	14
5. Забудова території та господарська діяльність	15
5.1. Розміщення житлового фонду.....	15
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	15
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	15
5.4. Збереження традиційного середовища.....	15
6. Обслуговування населення.....	16
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	16
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	16
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	17
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	17
7.4. Організація громадського транспорту.....	19
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	17
7.6. Організація паркувального простору	20
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....	19
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	19
8.2. Електропостачання	19
8.3. Газопостачання	19
8.4. Теплопостачання	19
8.5. Трубопровідний транспорт.....	20
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	20
9. Підготовка та благоустрій території.....	20
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	20
9.2. Благоустрій території	21

9.3. Використання підземного простору	21
9.4. Поводження з відходами.....	21
II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У	
ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	22
III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	22
10. Просторово-планувальна організація території.....	22
10.1. Планувальний каркас та система розселення.....	22
11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	23
12. Обмеження у використанні земельних ділянок	23
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	23
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	23
Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):.....	24
13. Функціональне зонування території детального планування	25
14. Забудова території та господарська діяльність	25
14.1. Розміщення житлового фонду.....	25
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	25
14.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	25
14.4. Збереження традиційного середовища.....	26
15. Обслуговування населення.....	26
16. Транспортна мобільність та інфраструктура	26
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	26
16.2. Організація громадського транспорту.....	26
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	26
16.4. Організація паркувального простору	27
17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та	
телекомунікації.....	27
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	27
17.2. Електропостачання	29
17.3. Газопостачання	30
17.4. Теплопостачання	30
17.5. Трубопровідний транспорт.....	30
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	30
18. Інженерна підготовка та благоустрій території	31

18.1. Інженерна підготовка і захист території.....	31
18.2. Благоустрій території	32
18.3. Використання підземного простору. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.....	32
18.4. Поводження з відходами.....	34
19. Землеустрій та землекористування.....	35
19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	35
19.2. Формування земельних ділянок.....	35
19.3. Реєстрація земельних ділянок	35
20. 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	42
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	42
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	42
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану ..	42
20.6. Перелік врахованих матеріалів	42

ВСТУП

Проектна містобудівна документація «Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»

Вихідні дані:

- ☐ 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.*
- ☐ Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.
- ☐ Фрагмент генерального плану міста.
- ☐ Витяг з містобудівного кадастру.
- ☐ Завдання на розроблення детального плану території.
- ☐ Топографо-геодезичний план М1:500.

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,

						020 / 0525 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

параметрів забудови та ландшафтної організації частини території території, за межами населеного пункту;

- 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;

9) зміна цільового призначення сформованих земельних ділянок;

10) 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 зміни цільового призначення земельної ділянки для створення умов комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому);
- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують якісно нові можливості обслуговування жителів населеного пункту;
- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється містобудівна документація (МД), знаходиться в межах населеного пункту міста Ковеля Волинської області, у його південно-західній частині. Межі детального плану території (ДПТ) формують: землі Ковельської міської ради загального користування (вулиця Варшавська (60,0 м)) - АВТОДОРОГИ, МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ - з північної сторони; автомийка (об'єкт дорожнього сервісу) – АВТОСТОЯНКА - із західної

						020 / 0525 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

сторони; землі Ковельської міської ради загального користування (житлова вулиця (10,0 м)); ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ (ДО 3-Х ПОВ. ВКЛЮЧНО) - з південної сторони; територія ПП «МакДональдз Юкрейн Лтд» (23744453); землі Ковельської міської ради загального користування (вулиця Володимирська (40,0 м)) - АВТОДОРОГИ, МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ - зі східної сторони.

Згідно графічних матеріалів генерального плану м. Ковель, через територію проектування не проходять мережі, загальнодержавних регіональних та місцевих комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, які б могли впливати на її розвиток. Охоронні зони існуючих місцевих інженерних мереж, що проходять через дану територію - **дотримуються**.

Визначена ДПТ територія безпосередньо межує:

- з Півночі – територія транспортної інфраструктури: 0710400000:14:011:0009, 12.04, державної власності, для будівництва та обслуговування автодороги Київ-Ковель-Держкордон, 2,6281 га;

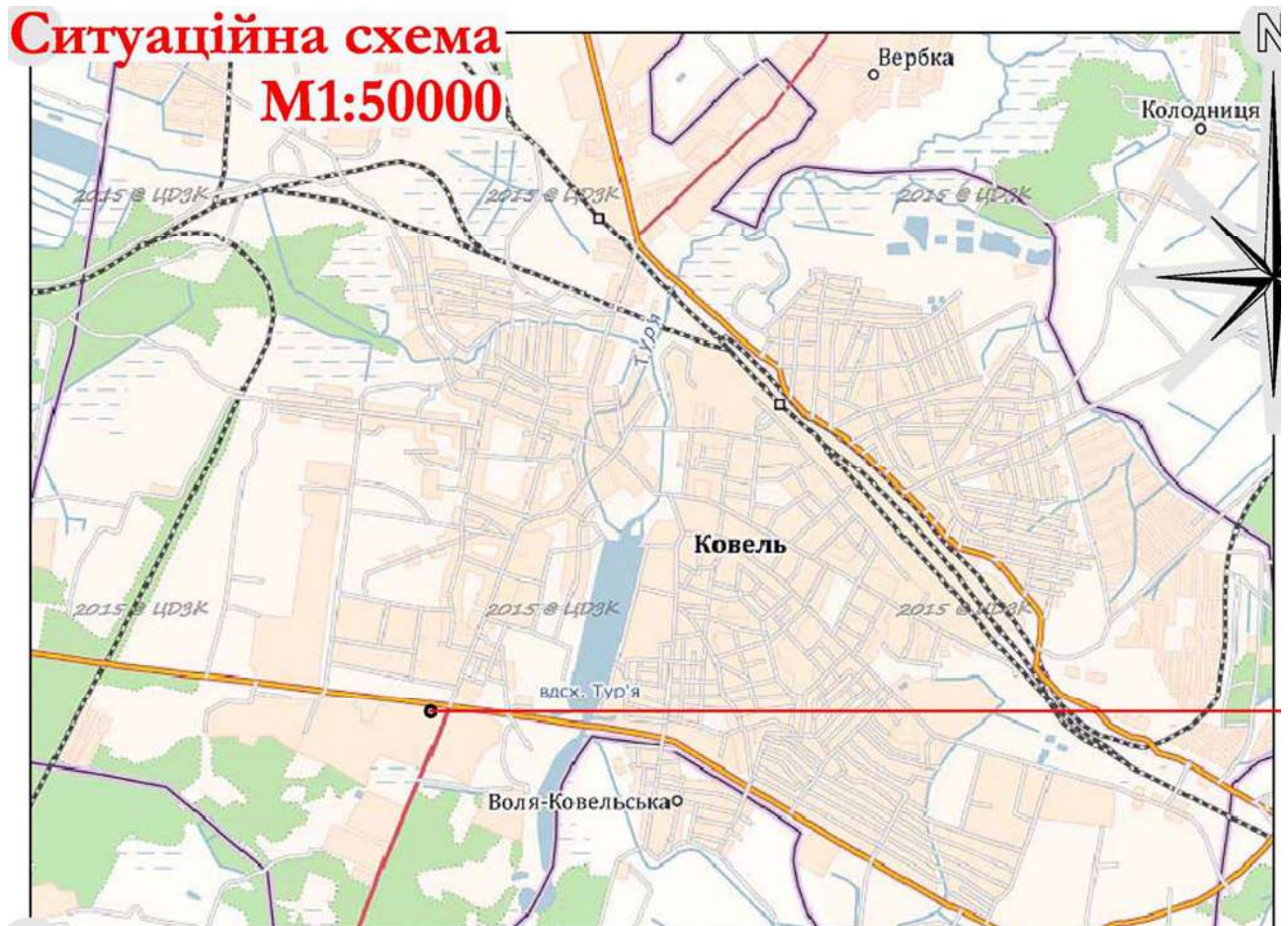
- із Заходу - територія громадської забудови: 0710400000:16:001:0002, 03.10, приватної власності, для будівництва стоянки легкових автомобілів, 0,1507 га;

- з Півдня – територія житлової забудови: 0710400000:16:001:0088, 02.03, комунальної власності, для обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 0,1864 га;

- зі Сходу – територія громадської забудови: 0710400000:16:001:0114, 03.10, приватної власності, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (для розміщення закладу громадського харчування), 0,2861 га.

						020 / 0525 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

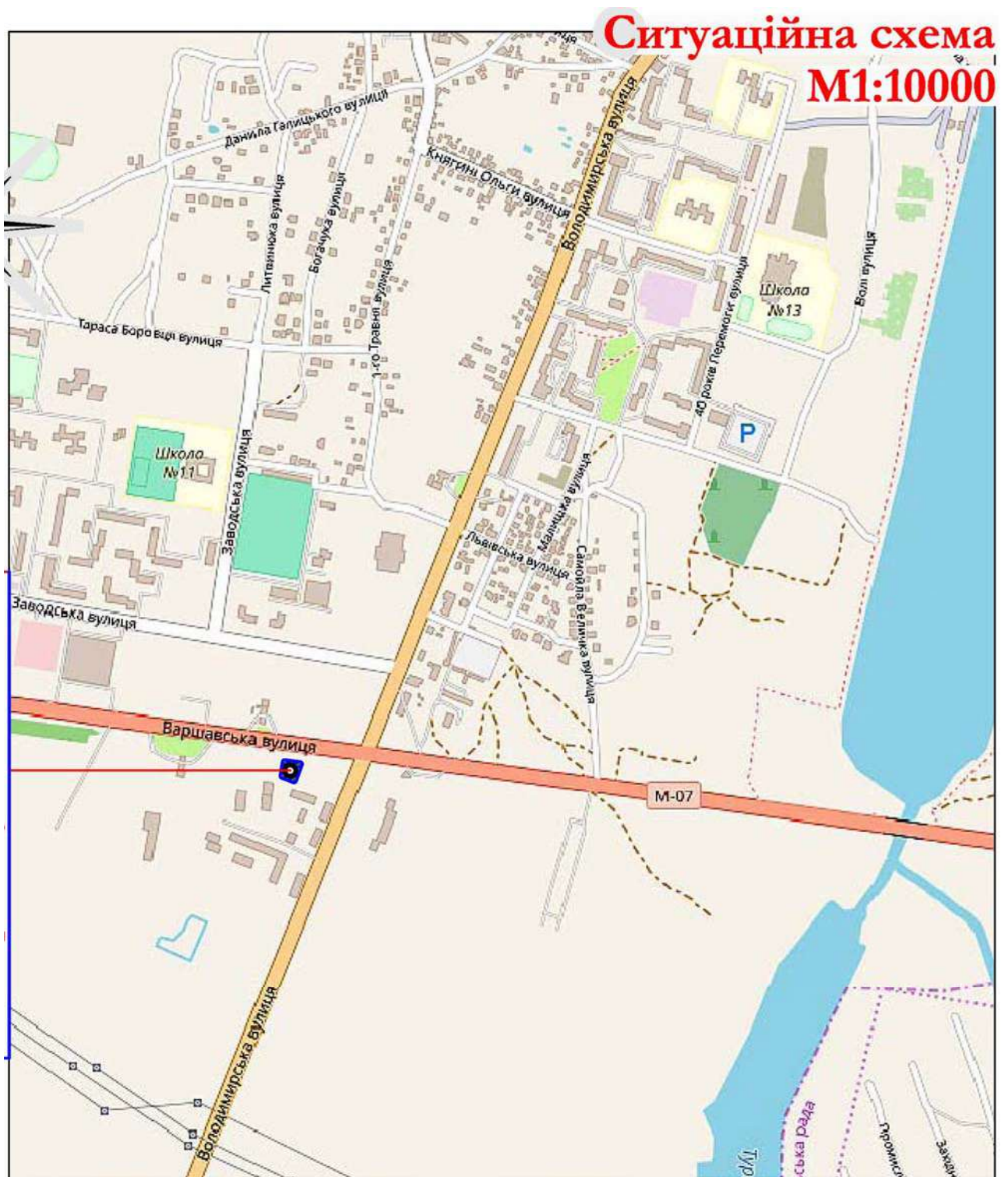
Ситуаційна схема М1:50000



Викопіювання з генерального плану м Ковеля Волинської області М1:10000



Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата



1.2. Планувальний каркас та система розселення

Визначена проектом територія, розташована у південно-західній частині міста Ковеля, в межах населеного пункту, **в зоні житлової та громадської забудови населеного пункту**, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста), з об'єктами дорожнього сервісу; з

						020 / 0525 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

територіями багатоквартирної житлової забудови і ін.

Усі дані про сформовані земельні ділянки, *вище зазначених територій*, внесені до Державного земельного кадастру.

Вибрана територія, *запланована для розміщення торгово-офісної будівлі*, на даний час вільна від забудови, не має благоустрою та не використовується за призначенням. Дана територія підлягає впорядкуванню благоустрою:

1. Для розміщення торгово-офісної будівлі - (03.07 переважний (основний) вид цільового призначення зони – *території житлової та громадської забудови – зі зміною цільового призначення території, площею 0,0731 га існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.*

Протипожежні та санітарні розриви між будівлями та спорудами, *в т.ч. на суміжних з визначеною проектом територією земельних ділянках – дотримуються.*

Рельєф даної території – пологий. Земельна ділянка знаходиться в межах абсолютних відміток, орієнтовно: 176,5 - 176,0. Перепад відміток становить 0,5 м (із півночі на південь). Територія розташована поза межами можливого підтоплення території.

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення – Варшавською (60,0 м). В межах даного району вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

Підключення до інженерних мереж відбуватиметься згідно з технічними умовами, які будуть надані власниками даних інженерних мереж (експлуатуючими організаціями).

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

Територія проектування:

Ділянка 1 кадастровий номер: 0710400000:16:001:0115

☐ цільове призначення – 03.08, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

☐ категорія - землі житлової та громадської забудови;

						020 / 0525 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ☐ використання - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- ☐ власність – приватна власність;
- ☐ площа – 0,0731 га;
- ☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська.

Визначена проектом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки.

Зміна цільового призначення земельної ділянки – ***передбачається.***

Дані про земельну ділянку були взяті з Державного земельного кадастру.

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

До ландшафтно-рекреаційних територій входять озеленені території й водні простори в межах забудови населеного пункту, території лісогосподарського та спецпризначення, а також інші елементи природного ландшафту. До їх складу можуть входити парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів; заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку; курортні зони (у містах і селищах, що мають лікувальні ресурси).

Озеленення території складає 0,0108 га (14,77 %) з низькорослих дерев і кущів та посіву газонних трав. В межах земельної ділянки особливо цінні землі - відсутні (ст. 150 Земельного кодексу України).

Відповідно до переліку складових структурних елементів, який визначений статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України» - складові структурні елементи екомережі - відсутні.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

4. Обмеження у використанні земельних ділянок

До планувальних обмежень відноситься система визначених чи нормативних санітарно-захисних зон, санітарних розривів, охоронних зон, зон санітарної охорони від промислових, сільськогосподарських, комунальних, транспортних, курортних та інженерних об'єктів, що встановлені ДСП 173-96. Планувальними обмеженнями на

						020 / 0525 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць, межі доріг і проїздів в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах та ін.

Існуючі обмеження:

- Протипожежні та санітарні розриви до навколишніх сусідніх та суміжних будівель і споруд - дотримуються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В1.1-7-2016, ДержСан-ПіН173-96;

- Охоронні зони інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування.

Вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єктів містобудування в разі реалізації наміру забудови – немає.

5. Забудова території та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

Дана територія, запланована для розміщення торгово-офісної будівлі. На даний час земельна ділянка не має благоустрою та не використовується за призначенням. На суміжних з даною територіях розташована багатоквартирна житлова забудова з прибудинковими територіями (з південної сторони).

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На визначеній проектом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проектом територія знаходиться **в зоні житлової та громадської забудови міста**, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста), з об'єктами дорожнього сервісу; з територіями багатоквартирної житлової забудови і ін.

На визначеній проектом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні виробничі об'єкти.

						020 / 0525 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

5.4. Збереження традиційного середовища

На визначеній проектом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках нерухомі об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та їх буферні зони, об'єкти культурної спадщини їх території та зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювальні археологічні території, музеї і їх території відсутні.

6. Обслуговування населення

Визначена проектом територія знаходиться у сформованому міському кварталі житлової та громадської забудови, з адміністративними та громадськими установами (в т. ч. у користуванні - комерційного використання), з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста). На даній території планується розміщення торгово-офісної будівлі зі зміною цільового призначення земельної ділянки без зміни функціонального призначення – землі громадської забудови.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Основною магістраллю транспортної інфраструктури даного району є вулиця Варшавська (60,0 м), що проходить із сходу на захід - на півночі території ДПТ. Даною магістральною вулицею загальноміського значення рухається автомобільний транспортний потік, що обслуговує цей район населеного пункту. В межах визначеного району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт. Територія ДПТ знаходиться на відстані **від комунально-складської зони та промзони міста**. Відстань між зупинками громадського транспорту повинна бути не більшою, ніж 300 м.

Рух транспорту, в межах визначеної проектом території, відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II)). Під'їзд до об'єктів даної території пропонується влаштувати з півдня, шириною, не меншою, ніж 4,0 м, зі сторони існуючої житлової вулиці (10,0 м) із твердим покриттям (див. графічні матеріали

						020 / 0525 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

(розділ II)). Площа визначеної проектом території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельної ділянки об'єкту містобудування в цілому (моцнення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.).

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Вулиця Варшавська (60,0 м) є однією з основних транспортних артерій міста Ковеля. З даного району, через вулицю Володимирську (40,0 м) і ін., можливо потрапити на центральну вулицю – Незалежності (40,0 м). Вулиця Варшавська також пролягає на східну окраїну міста, та нею починає рухатись автомобільний (в т.ч. великогабаритний, вантажний) транспортний потік, що обслуговує промзону даної окраїни міста. По вулиці Варшавській (60,0 м) курсують громадські транспортні засоби, а також забезпечується зручний доступ до різних районів міста Ковеля. Вулицями даного району можливо дістатися до центральної площі населеного пункту, де розташовані адміністративні будівлі, та пам'ятки культури. Також даними вулицями можна дістатися до залізничного вокзалу та автовокзалу, що дозволяє зручно подорожувати до інших міст та регіонів.

Основу транспортної інфраструктури, визначеної проектом території, становлять вулиці міста, реконструкція забудови на яких потребує приведення до нормативних показників відповідно до вимог, встановлених для червоних ліній.

Більша частина території Ковельського району (нового поділу) розташована в радіусі 30-ти хвилинної транспортної доступності до міста Ковеля.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення - Варшавською (60,0 м). В межах даного району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

7.4. Організація громадського транспорту

Зупинки громадського транспорту розташовані по вулиці Варшавській та ін. суміжних житлових вулицях, в радіусі 30 метрів від даної території. Визначена проектом територія знаходиться у пішохідній доступності до маршрутів руху громадського транспорту.

						020 / 0525 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На даний час, в межах червоних ліній вулиць, які знаходяться в даному районі міста Ковеля, влаштовано благоустрій з тротуарами і озелененням загального користування, що створює умови для безпечного руху пішоходів та підвищує комфорт їх пересування. Для забезпечення безпечності та комфорту пішоходів, необхідно влаштувати тротуари, які повинні відповідати сучасним вимогам, згідно з оновленими нормативними документами у сфері будівництва. Відсутність відокремлених смуг руху для велосипедної інфраструктури, ускладнює можливості для активного відпочинку та підвищує залежність від автомобільного транспорту. У цьому випадку, для покращення і безпечного суміщення з проїздами та тротуарами, створюються відокремлені смуги руху велосипедистів. Зменшення залежності від автомобільного транспорту сприятиме здоровому способу життя, зниженню показників забруднення повітря та покращенню міської екології.

В межах червоних ліній вулиць міста, тротуари, які сформовано шириною 3,0 м, можливо використовувати, як суміщені з велодоріжками. Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура, в межах визначеної проектом території, відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

7.6. Організація паркувального простору

Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів знаходяться уздовж вулиці Варшавської (60,0 м). Територія ДПТ, запланована для розміщення торгово-офісної будівлі, підлягає благоустрою відповідно до вимог чинних будівельних норм з метою створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єктів містобудування в цілому).

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів об'єкту (див. п. 2 на аркушах графічних матеріалів (розділ II)), проектом передбачається відкрита автостоянка для тимчасового зберігання легкових авто (в т.ч. автомісце для маломобільних груп населення).

- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів торгових приміщень до 3-х автомобілів (з розрахунку 1-е місце на 100 м² торгової площі) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 4;

- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів офісних приміщень до 5-ти автомобілів (з розрахунку 5 місць на 100 працюючих та одночасних відвідувачів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 2.

						020 / 0525 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Існуюча забудова даного району забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мереж міста. Системи водопостачання запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди».

В межах визначеної проектом території знаходяться існуючі мережі самопливної каналізації. Системи водовідведення запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України.

8.2. Електропостачання

Електропостачання *проектної забудови* здійснюється від існуючих мереж міста, згідно ТУ, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені забудовниками. Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

В районі даної території проходять існуючі мережі ЛЕП 0,4 кВ та кабельні мережі (див. аркуші 3; 4 графічних матеріалів (розділ II)) .

8.3. Газопостачання

Забудова, що знаходиться на території визначеного району, забезпечена централізованим газопостачанням на 100%.

Газ використовується для приготування їжі, підігріву води та для опалення приміщень і ін.

8.4. Теплопостачання

На суміжних з даною територією ділянках частково проходять інженерні

						020 / 0525 - 3	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

мережі централізованого теплопостачання для обслуговування багатоквартирної забудови (з південної сторони).

8.5. Трубопровідний транспорт

Об'єкти трубопровідного транспорту - магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту.

Існуюча мережа (газопровід високого тиску) проходить в районі визначеної проектом території з північної сторони. Охоронна зона газопроводу – 7,0 м дотримується.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять повітряні лінії та підземні кабелі телекомунікаційних мереж в межах червоних ліній вулиць: Варшавська-Володимирська і ін.

9. Підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

У складі заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером намірів використання та планувальної організації території, передбачається:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топографо-геодезичному плані M1:500 в проектних точках. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзних частин на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. На ділянках із існуючою забудовою збережені існуючі ухили.

Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (дорогах) та провулках (проїздах). Із найнижчих точок, на існуючих вулицях (дорогах) та провулках

						020 / 0525 - 3	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

(проїздах), зливові води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі зливової каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м. Ковеля, що відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Даною схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- визначення проектних відміток у точках перетину осей проїзної частини та у місцях основних перегинів поздовжнього профілю проїздів;
- створення комфортних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельних ділянок пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення оптимальних значень ухилів для відведення поверхневих (зливових) стоків та запобігти підтопленню територій.

9.2. Благоустрій території

Вибрана територія, запланована для розміщення торгово-офісної будівлі, на даний час вільна від забудови, не має благоустрою та не використовується за призначенням. Дана територія підлягає впорядкуванню благоустрою.

9.3. Використання підземного простору

Детальним планом території розміщення та використання підземного простору для комерційних або транспортних функцій не передбачається.

9.4. Поводження з відходами

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (*модулі для сміття*) на спеціально відведеному критому майданчику (*на зеленому острові біля відкритої автостоянки*).

Передбачається роздільне збирання побутових відходів з метою сприяння підготовці побутових відходів до повторного використання, рециклінгу для зменшення кількості побутових відходів, що захоронюються на полігонах, запобігання їх негативному впливу на здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

						020 / 0525 - 3	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади. Санітарна очистка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього природного середовища.

Тверді відходи та сміття, знешкоджуються наступними методами:

- **утилізаційним** (максимальне використання корисних властивостей відходів шляхом виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива або переробка в органічне добриво чи біопаливо);
- **ліквідаційний** (ґрунтується на похованні відходів на удосконалених звалищах полігонах, у відпрацьованих кар'єрах, спалюванні без використання тепла).

II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Згідно завдання на розроблення проектної містобудівної документації, модель розвитку території у довгостроковій перспективі - не розробляється.

III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

10. Просторово-планувальна організація території

10.1. Планувальний каркас та система розселення

Планувально-просторова організація території, *на якій планується забудова*, проводиться з метою:

- необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки для створення умов комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому);
- необхідності розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують якісно нові можливості обслуговування жителів населеного пункту;
- необхідності вирішення екологічних та інженерних питань.

Планувальні рішення щодо забудови даної території прийняті з урахуванням вимог екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил, з розміщенням максимально зблокованих допоміжних, підсобних (в т.ч. інвентарних, технічних) приміщень для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому).

Оскільки визначена проєктом територія знаходиться в межах населеного

						020 / 0525 - 3	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

пункту, дотримуються обмеження щодо встановлених ліній регулювання забудови, які дозволять забезпечити оптимальну інтеграцію торгово-офісної будівлі в забудову міста. Зокрема, враховано вимоги щодо максимальної висоти будівель, протипожежних та санітарних розривів між ними та відстаней до прилеглих проїздів (*існуючих доріг*), магістральних вулиць і ін.

Забудова визначеної проектом території буде здійснюватися з використанням сучасних технологій та матеріалів, що дозволить знизити вплив даної діяльності на довкілля та здоров'я мешканців населеного пункту. Заходи щодо зменшення шуму та вібрацій під час експлуатації даних об'єктів планується за рахунок використання сучасних матеріалів та технологій. Також, на подальших стадія розроблення проектної документації, рекомендується встановити систему пожежної та охоронної сигналізації, встановити необхідне обладнання для контролю за рівнем пилу та газів, а також підготовлено план дій у разі виникнення надзвичайних ситуацій.

Проектом обґрунтовується такий основний склад будови,
який забезпечує введення в експлуатацію об'єкту:

- Торгово-офісна будівля – Проект.:

- Майданчик (відкрита автостоянка) для тимчасового зберігання авто (*в т.ч. авто-місце для транспортних засобів маломобільних груп населення*) – Проект.

Основні техніко-економічні показники дивитись на аркушах: 3; 4 графічних матеріалів (розділ II).

11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Дана містобудівна документація не охоплює природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

12. Обмеження у використанні земельних ділянок

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

- **Протипожежні та санітарні розриви до навколишніх сусідніх та суміжних будівель і споруд - дотримуються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В1.1-7-2016, ДержСан-ПіН173-96;**

- **Охоронні зони інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування.**

Вимог до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єктів містобудування в разі реалізації наміру забудови – немає.

						020 / 0525 - 3	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

- 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):

1. Гранично допустима висота будівель – 2 (два) поверхи, до 10,5 м (враховуючи технічні приміщення);
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 60 % із врахуванням конфігурації земельної ділянки та зручності обслуговування запроектованих будівель і споруд;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) - не визначається;
4. Відстань від об'єктів, які проектуються, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – від 3,0 м 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 проектуються та існуючими будівлями і спорудами – врахувати протипожежні, санітарні, інші нормовані розриви до навколишніх сусідніх будівель і споруд відповідно до вимог ДБН В.1.1-7-2016; ДБН Б.2.2-12:2019 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій – згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2018;
8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами (ДБН А. 2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва») – виконати інженерно-геодезичні вишукування. Склад і обсяги вишукувальних робіт уточнюються вишукувальною організацією за погодженням із замовником;
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) – виконати повний комплекс необхідних заходів щодо забезпечення інженерного захисту території та улаштування комфортного рівня обслуговування та експлуатації згідно ДБН Б.2.2-12:2019; передбачити мощення пішохідних доріжок, тротуарів, майданчиків бетонною тротуарною плиткою; посилене мощення проїздів та майданчиків; розбивка газонів;
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – організацію підходів і під'їздів до об'єктів містобудування ув'язати з пішохідними та транспортними зв'язками прилеглих вулиць і оточуючої забудови; влаштувати під'їзди до будівель шириною не меншою, ніж 4,0 м з південної сторони, з існуючої житлової вулиці (10,0 м);
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – кількість місць зберігання автотранспорту біля громадських об'єктів та об'єктів комерційного використання – згідно ДБН Б.2.2-12:2019;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відсутні;
13. Особливі вимоги – забезпечити планування території та об'єкту з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

						020 / 0525 - 3	Арк. 24
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

13. Функціональне зонування території детального планування

Згідно класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який відображено в постанові КМУ №1557, дана територія відноситься до:

Зона 10101.0 - Території житлової багатоквартирної забудови:

Переважні (основні) види використання - 02.03; 02.04; 02.10; 08.01.

Супутні види використання - 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Зона 10205.0 - Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування:

Переважні (основні) види використання - 03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12.

Супутні види використання - 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Зона 20300.0 - Території вулиць та доріг:

Переважні (основні) види використання - 08.01; 12.13.

Супутні види використання - 04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02.

14. Забудова території та господарська діяльність

14.1. Розміщення житлового фонду

Дана територія, запланована для розміщення торгово-офісної будівлі. На даний час земельна ділянка не має благоустрою та не використовується за призначенням. На суміжних з даною територіях розташована багатоквартирна житлова забудова з прибудинковими територіями (з південної сторони).

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На визначеній проектом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проектом територія знаходиться в зоні житлової та громадської забудови міста, у сформованому міському кварталі з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних

						020 / 0525 - 3	Арк. 25
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

об'єктів сфери обслуговування жителів міста), з об'єктами дорожнього сервісу; з територіями багатоквартирної житлової забудови і ін.

На визначеній проектом території та на суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні виробничі об'єкти.

14.4. Збереження традиційного середовища

На даній території, згідно матеріалів генерального плану міста, об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв – **відсутні.**

15. Обслуговування населення

Визначена проектом територія знаходиться у сформованому міському кварталі житлової та громадської забудови, з адміністративними та громадськими установами (в т. ч. у користуванні - комерційного використання), з громадськими об'єктами сфери обслуговування населення (приміщення магазинів та інших комерційних об'єктів сфери обслуговування жителів міста). На даній території планується розміщення торгово-офісної будівлі зі зміною цільового призначення земельної ділянки без зміни функціонального призначення – землі громадської забудови.

16. Транспортна мобільність та інфраструктура

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Для забезпечення зручного транспортного сполучення з визначеною проектом територією передбачається проведення реконструкції існуючих проїздів, благоустрою в межах червоних ліній існуючої вулиці Варшавської (60,0 м).

Основні під'їзди до об'єктів вибраної території проектуються з півдня, зі сторони існуючої житлової вулиці (10,0 м) із твердим покриттям (див. графічні матеріали (розділ II)).

16.2. Організація громадського транспорту

Основний автомобільний транспортний потік проходить магістральною вулицею загальноміського значення - Варшавською (60,0 м). В межах даного

						020 / 0525 - 3	Арк. 26
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

району, вулицею Варшавською здійснює рух громадський транспорт.

Зупинки громадського транспорту розташовані на вулиці Варшавській (60,0 м) і ін. житлових вулицях, в радіусі 30 метрів – навколо даної території. Визначена проектом територія знаходиться в межах пішохідної доступності до маршрутів руху громадського транспорту.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах червоних ліній вулиць міста, тротуари, які сформовано шириною 3,0 м, можливо використовувати, як суміщені з велодоріжками. Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура, в межах визначеної проектом території, відображено на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II).

Поєднанням велосипедних доріжок та велопарковок з існуючою мережею велосипедних шляхів забезпечиться ефективний транспортний зв'язок між даною територією та іншими зонами в межах і за межами населеного пункту.

16.4. Організація паркувального простору

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів торгово-офісної будівлі (див. п. 2 на аркушах графічних матеріалів (розділ II)), проектом передбачається відкрита автостоянка для тимчасового зберігання легкових авто (в т.ч. автомісце для маломобільних груп населення).

- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів торгових приміщень до 3-х автомобілів (з розрахунку 1-е місце на 100 м² торгової площі) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 4;

- Розрахункова кількість машиномісць для працівників та відвідувачів офісних приміщень до 5-ти автомобілів (з розрахунку 5 місць на 100 працюючих та одночасних відвідувачів) - ДБН Б.2.2-12:2019, п. 10.8.10, табл. 10.7, п/п. 2.

17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

17.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання проєктованих об'єктів буде здійснюватися згідно з технічними умовами, які будуть надані власником даної інженерної мережі (експлуатуючою організацією).

Існуюча забудова даного району забезпечена централізованим, цілодобовим

						020 / 0525 - 3	Арк. 27
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

водопостачанням від мереж міста. Системи водопостачання запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди».

В межах визначеної проектом території знаходяться існуючі мережі самопливної каналізації. Системи водовідведення запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України.

Протипожежні заходи.

Розрахункова кількість одночасних пожеж - 1.

Проектом передбачається зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння будівель. Зовнішнє пожежогасіння об'єктів містобудування даної території планується здійснювати від існуючих пожежних гідрантів, встановлених на водопровідній мережі, *яка відображена на аркушах графічних матеріалів (розділ II)*. Пожежні гідранти встановлюються у водопровідних колодязях з пожежними підставками на водопровідній мережі діаметром 76-160 мм через 150 м.

До пожежних водозабірних споруд плануються під'їзди з твердим покриттям і можливість розвороту автомобіля (*майданчики 12х12 м*). Передбачатимуться покажчики пожеводойм на мет. стійках біля існуючих заїздів-виїздів території на видному місці (*див. аркуші графічних матеріалів (розділ II)*).

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння складає 25 л/с згідно ДБН В.2.5-74:2013 “Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди” табл. 5. Витрата води на внутрішнє пожежогасіння згідно ДБН В.2.5-64:2012 “Внутрішній водопровід і каналізація” табл. 4 становить 2 х 5 л/с.

Обмеження поширення пожежі досягається:

- ☐ за рахунок застосування конструктивних та об'ємно-планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних факторів пожежі між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями;
- ☐ встановленням протипожежних розривів між будинками;
- ☐ зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, що використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях та оздоблення і облицювання фасадів;

						020 / 0525 - 3	Арк. 28
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ☐ застосування інженерно-технічних рішень, спрямованих на обмеження поширення небезпечних факторів в пожежі.
- ☐ гасіння можливої пожежі і проведення пожежно-рятувальних робіт забезпечується такими конструктивними, об'ємно-планувальними та інженерно-технічними заходами:
 - ☐ улаштування проїздів і під'їздів для пожежних машин;
 - ☐ улаштування зовнішніх пожежних драбин;
 - ☐ улаштування протипожежного водопостачання для зовнішнього і внутрішнього пожежогасіння;
 - ☐ протидимного захисту.

Забезпечення пожежної безпеки є складовою частиною діяльності працівників підприємств та підприємців. Працівники повинні кожного року проходити курс навчання правилам пожежної безпеки за програмою, затвердженою адміністрацією, з урахуванням специфіки об'єкта. Програми навчання з питань пожежної безпеки повинні узгоджуватися з органами державного пожежного нагляду.

Для забезпечення безпечної евакуації людей передбачаються заходи, спрямовані на:

- ☐ створення умов для своєчасної та безперешкодної евакуації людей у разі виникнення пожежі;
- ☐ захист людей на шляхах евакуації від дії небезпечних факторів пожежі.
- ☐ Зазначені заходи забезпечуються комплексом об'ємно-планувальних, конструктивних та інженерно-технічних рішень. Частини споруди різного призначення відділені протипожежними стінами 1-го типу які забезпечені самостійними шляхами евакуації.

17.2. Електропостачання

Основними споживачами електричної енергії, *на визначеній проектом території, є:*

- ☐ технологічне обладнання;
- ☐ обладнання загально-обмінної вентиляції та кондиціонування;
- ☐ електричне опалення адміністративних приміщень;
- ☐ зовнішнє та внутрішнє електричне освітлення;
- ☐ господарсько-питні насоси;

						020 / 0525 - 3	Арк. 29
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

☐ адміністративно-побутові споживачі.

Електропостачання здійснюється від існуючих мереж міста, згідно ТУ, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені забудовниками. Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

В районі даної території проходять існуючі мережі ЛЕП 0,4 кВ та кабельні мережі (див. аркуші 3; 4 графічних матеріалів (розділ II)) .

17.3. Газопостачання

Забудова вулиць: Варшавської – Володимирської і ін. забезпечена централізованим газопостачанням на 100%. Газ використовується для приготування їжі, підігріву води та для опалення приміщень і ін.

17.4. Теплопостачання

Теплопостачання об'єктів містобудування даної території - індивідуальне автономне з вибором джерела енергії (*природний газ, тверде паливо, електроенергія, альтернативні джерела*) в залежності від побажань забудовника та наявності даних джерел енергії.

На суміжних з даною територією ділянках частково проходять інженерні мережі централізованого теплопостачання для обслуговування багатоквартирної забудови (з південної сторони).

17.5. Трубопровідний транспорт

Існуюча мережа (*газопровід високого тиску*) проходить в районі визначеної проектом території з північної сторони. Охоронна зона газопроводу – 7,0 м дотримується.

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять повітряні лінії та підземні кабелі телекомунікаційних мереж – в межах червоних ліній вулиць: Варшавська-Володимирська і ін.

						020 / 0525 - 3	Арк. 30
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

18. Інженерна підготовка та благоустрій території

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Під час проектування і експлуатації споруд та інших об'єктів господарювання, наслідки діяльності яких можуть шкідливо вплинути на безпеку населення та довкілля - обов'язково розробляються і здійснюються заходи інженерного захисту з метою запобігання виникненню надзвичайної ситуації.

Заходи інженерного захисту території повинні передбачати:

- ☐ врахування під час розроблення генерального плану забудови населених пунктів і ведення містобудування можливих проявів у окремих регіонах та на окремих територіях небезпечних і катастрофічних явищ;
- ☐ раціональне розміщення об'єктів підвищеної небезпеки з урахуванням можливих наслідків їх діяльності у разі виникнення аварій для безпеки населення і довкілля;
- ☐ спорудження будинків, будівель, споруд, інженерних мереж і транспортних комунікацій із заданими рівнями безпеки та надійності;
- ☐ розроблення і здійснення заходів безаварійного функціонування об'єктів підвищеної небезпеки;
- ☐ створення комплексної схеми захисту населених пунктів та об'єктів господарювання від небезпечних природних процесів;
- ☐ розроблення і здійснення регіональних та місцевих планів запобігання і ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру;
- ☐ організацію будівництва протизсувних, протиповеневих, протиселевих, протилавинних, протиерозійних та інших інженерних споруд спеціального призначення.

Аналізуючи геологічні дані вибраного району - земельна ділянка розташована за межами підтопленої території. Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, по існуючих: вулицях (дорогах) та провулках (проїздах). Із найнижчих точок, на існуючих вулицях (дорогах) та провулках (проїздах), злизові води відводяться у зливоприймачі існуючої мережі зливової каналізації - на очисні споруди поверхневих стоків м.

						020 / 0525 - 3	Арк. 31
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Ковеля, що відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Відведення поверхневих стічних вод в межах червоних ліній вулиць: Варшавська – Володимирська і ін. здійснюється в існуючу мережу зливової каналізації.

Схемою інженерної підготовки передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- визначення проектних відміток у точках перетину осей проїзної частини та у місцях основних перегинів поздовжнього профілю проїздів;
- створення комфортних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельної ділянки пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення оптимальних значень ухилів для відведення поверхневих (зливових) стоків та запобігти підтопленню територій.

18.2. Благоустрій території

Вибрана територія, запланована для розміщення *торгово-офісної будівлі*, на даний час вільна від забудови, не має благоустрою та не використовується за призначенням. Дана територія підлягає впорядкуванню благоустрою.

18.3. Використання підземного простору. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Вибрана територія, на якій проводиться забудова, знаходиться на вулиці Варшавській, в місті Ковелі Волинської області. Даний план передбачає інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний та особливий час (див. аркуш 7 графічних матеріалів (розділ II)).

На території ДПТ не спостерігаються небезпечні геологічні та гідрологічні процеси, зсувні та карстові процеси. Об'єкти підвищеної небезпеки відсутні.

В межах ДПТ захисні споруди цивільного захисту не обліковуються. Електросирени та гучномовці в межах ДПТ не обліковуються. Категоровані об'єкти та об'єкти, що продовжують свою діяльність в особливий період в межах ДПТ - відсутні. Відповідно до ДБН В.1.2-4-2019, територія ДПТ потрапляє в зону можливого сильного небезпечного радіоактивного забруднення.

						020 / 0525 - 3	Арк. 32
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

На схемі відображено та нанесено:

- ☐ межа проекрованої забудови;
- ☐ проектовані будівлі та споруди;
- ☐ існуюче укриття;
- ☐ пожежний гідрант;
- ☐ шляхи евакуації людей.

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обставини, які склалися, 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 проекрованої електрострени та гучномовців розміщених на проектованих будівлях в межах ДПТ (див. аркуш 7).

Оповіщення працюючого персоналу та людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту м. Ковель та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу.

Укриття працюючого персоналу та людей в особливий час передбачається в торгово-офісній будівлі у спеціально облаштованому приміщенні подвійного призначення з властивостями ПРУ, нижче рівня першого поверху із західної сторони.

Евакуація людей при виникненні надзвичайної ситуації проводиться по факту її виникнення (раптова евакуація). Евакуація здійснюється пішим порядком та із використанням власних транспортних засобів. При виникненні надзвичайних ситуацій евакуація населення буде здійснюватися в у відповідності до плану цивільного захисту міста Ковеля.

Оскільки об'єкти в межах ДПТ за поверховістю не перевищують значень, вказаних у ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», мають просту та симетричну форму, то відповідна територія належить до 6-бальної за шкалою MSK-64 зони інтенсивності землетрусу. При проектуванні будівель та споруд слід використовувати карту А комплексу карт загального сейсмічного районування - 2004 вищезгаданих будівельних норм.

Для забезпечення сейсмостійкості будівель на наступних стадіях проектування належить виконувати вимоги відповідних Державних будівельних норм. Заходи сейсмічної безпеки повинні враховуватись при проектуванні будівель, споруд тощо в межах ДПТ.

Світломаскування проводиться для створення в темний час доби умов, що ускладнюють виявлення населеного пункту і об'єктів господарської діяльності з повітря шляхом візуального спостереження або за допомогою оптичних приладів,

						020 / 0525 - 3	Арк. 33
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

розрахованих на видиму область випромінювання (0,40 - 0,76 мкм). На об'єктах господарства, що не входять у зону світломаскування, здійснюються завчасно тільки організаційні заходи щодо забезпечення відключення зовнішнього освітлення населених пунктів і об'єктів господарства, внутрішнього освітлення житлових, громадських, виробничих і допоміжних будинків, а також організаційні заходи щодо підготовки і забезпечення світлового маскування виробничого освітлення при подачі сигналу «Повітряна тривога».

Світлове маскування в межах ДПТ передбачається в двох режимах: часткового і повного затемнення. Підготовчі заходи здійснення світломаскування в цих режимах, проводяться завчасно, на особливий період. У режимі часткового затемнення передбачається завершення підготування до введення режиму повного затемнення. Режим часткового затемнення не повинен порушувати нормальну виробничу діяльність у населеному пункті і на об'єктах господарської діяльності.

Основним методом для світломаскування в межах ДПТ приймається – світлотехнічний, який передбачає відключення освітлення населеного пункту.

Кодекс Цивільного захисту України регулює відносини, пов'язані із захистом населення, територій, навколишнього природного середовища та майна від надзвичайних ситуацій, реагування на них, функціонуванням єдиної державної системи цивільного захисту, та визначає повноваження органів державної влади, органів місцевого самоврядування, права та обов'язки громадян України, підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності при виникненні надзвичайних ситуації і проведенні відповідних заходів щодо їх ліквідації.

Схема ДПТ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» є інструментом виконання вимог Закону на місцевому рівні, а обґрунтовані даним проектом рішення та пропозиції є обов'язковими для виконання.

18.4. Поводження з відходами

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (*модулі для сміття*) на спеціально відведеному критому майданчику (*на зеленому острові біля відкритої автостоянки*).

Передбачається роздільне збирання побутових відходів з метою сприяння підготовці побутових відходів до повторного використання, рециклінгу для зменшення кількості побутових відходів, що захоронюються на полігонах, запобігання їх негативному впливу на здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади.

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

Тверді відходи та сміття, знешкоджуються наступними методами:

- утилізаційним (максимальне використання корисних властивостей відходів

						020 / 0525 - 3	Арк. 34
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

шляхом виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива або переробка в органічне добриво чи біопаливо);

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

19. Землеустрій та землекористування

19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Визначена проектом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки – **передбачається**.

Проектна містобудівна документація: **«Внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б)»** розробляється з метою уточнення планувальної структури та параметрів забудови окремої земельної ділянки, в частині розміщення торгово-офісної будівлі, зі зміною цільового призначення території, площею 0,0731 га існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Проектом обгрунтовано планувальне рішення використання та забудови території, загальною площею - 0,0731 га. Відповідно до генерального плану міста – об'єкти комерційного використання громадської забудови міста (приміщення магазинів та інших об'єктів сфери обслуговування).

Підставою розроблення даної містобудівної документації є рішення Ковельської міської ради Волинської області про дозвіл на внесення змін до детального плану території розміщення закладів громадського харчування по вулиці Варшавській в місті Ковелі Волинської області (ділянки №48-А та №50-Б) від 27.03.2025 року, № 61/16 та лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради від 02.04.2025 року, №7.25/77.

19.2. Формування земельних ділянок

В межах визначеної проектом території **передбачається зміна цільового призначення існуючої 1 (однієї) власної земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі існуючої (сформованої та зареєстрованої) земельної ділянки: 0710400000:16:001:0115, 03.08, приватної власності, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.**

Згідно завдання на розроблення проектної містобудівної документації, землевпорядна частина розробляється у складі детального плану території.

						020 / 0525 - 3	Арк. 35
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

19.3. Реєстрація земельних ділянок

Земельна ділянка – сформована, дані внесені до Державного земельного кадастру. Топографічні роботи по складанню топографо-геодезичного плану виконані ПП «Ковелькомунпроект», м. Ковель, у квітні 2025 року.

Територія проектування (сучасного використання):

Ділянка 1 кадастровий номер: 0710400000:16:001:0115

- ☐ цільове призначення – 03.08, для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- ☐ категорія - землі житлової та громадської забудови;
- ☐ використання - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- ☐ власність – приватна власність;
- ☐ площа – 0,0731 га;
- ☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська.

Визначена проектом територія (на даний час) складається із однієї земельної ділянки.

Пропозиції згідно проекту:

Ділянка 1 кадастровий номер: 0710400000:16:001:0115

- ☐ цільове призначення – 03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- ☐ категорія - землі житлової та громадської забудови;
- ☐ використання - для розміщення торгово-офісної будівлі;
- ☐ власність – приватна власність;
- ☐ площа – 0,0731 га;
- ☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська.

20. План реалізації містобудівної документації

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектна містобудівна документація розроблена відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДержСанПіН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» і інших чинних будівельних норм для проектування.

						020 / 0525 - 3	Арк. 36
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Техніко-економічні показники детального плану території

№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Площа території земельної ділянки, для розміщення торгово-офісної будівлі на вулиці Варшавській, в місті Ковелі Волинської області	га	0,0731	100%
2	Площа забудови, у тому числі:	м²	378,0	
	- торгово-офісна будівля	-II-	378,0	
3	Відсоток забудови	%	51,71	
4	Площа озеленення, у тому числі:	м²	108,0	
	- благоустрій земельної ділянки	-II-	108,0	
5	Відсоток озеленення	%	14,77	
6	Площа мощення, у тому числі:	м²	245,0	
	- мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	159,0	250,0
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	86,0	83,0
7	Відсоток мощення	%	33,52	

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6 - 10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%		0,0731 / 100		
- 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/%		0,0378 / 51,71		
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%		0,0108 / 14,77		
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%		0,0245 / 33,52		
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної оздоровчої тощо)	га/%				

- інші території:	га				
Населення					
Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб				
- у садибній забудові	тис. осіб				
- у багатоквартирній забудові(з урахуванням гуртожитків)	тис. осіб				
Щільність населення, у тому числі:	осіб/га				
- у садибній забудові	осіб/га				
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб/га				
Житловий фонд					
Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м2 загальної площі				
	%				
- садибний	тис. м2 загальної площі, кількість садиб				
- багатоквартирний	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м2/особу				
- у садибній забудові	м2/особу				
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	м2/особу				
Вибуття житлового фонду	тис.м2 за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб				
Житлове будівництво, всього:	тис.м2 за- гальної площі, кількість квартир, кількість садиб				
у тому числі за видами:					

- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м2 загальної площі, кількість садиб				
- багатоквартирна забудова	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
із неї:					
- малоповерхова (1-3 поверхи)	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- середньоповерхова (4-5 поверхів)	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- багатоповерхова (6-9 поверхів)	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
- підвищеної поверховості (10-16 поверхів)	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
-висотна (17 поверхів і вище)	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	тис.м2				
Установи та підприємства обслуговування					
Заклади дошкільної освіти	місць				
Заклади загальної середньої освіти	учнів				
Заклади первинної медичної допомоги	відв. За зміну				
Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок				

						020 / 0525 - 3	Арк. 39
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м2 аг. 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/км2				
- магістральної мережі	км/км2				
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/км2				
Щільність велосипедних доріжок	км/км2				

						020 / 0525 - 3	Арк. 40
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Гаражі для постійного зберігання легкових втомобілів	маш.- місць				
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.- місць				
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць		8		
Інженерне обладнання (локальні очисні споруди закритого типу, котельня, ТП, пожезрезервуари, в т.ч. захисні споруди цивільного захисту)	га				
Водопостачання					
Водоспоживання, всього	тис.м3/добу				
Каналізація					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м3/добу				
Електропостачання					
Споживання сумарне	МВт				
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт				
Газопостачання					
Витрати газу, всього	млн.м3/рік				
- у тому числі на комунально-побутові послуги	млн.м3/рік				
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км				
Теплопостачання					
Споживання сумарне	Гкал/год				
Протяжність мереж (будівництво,перекладання)	км				
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га				
	% до тер.				
Протяжність закритих водостоків	км				
Охорона навколишнього середовища					
Санітарно-захисні зони, всього	га				
- у тому числі озеленені	га				

						020 / 0525 - 3	Арк. 41
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

У проекті використані та враховані:

- «Проект внесення змін до генерального плану міста Ковель Волинської області», затверджений рішенням Ковельської міської ради № 21/48 від 24 березня 2017 року.
- Попередньо розроблені детальні плани територій на суміжні території.
- Топографічний план м. Ковеля М1:2000.
- Топографо-геодезичний план фрагменту території масштабу 1:500.

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Відповідно до діючого генерального плану міста Ковеля, функціональне призначення території, на якій проводиться забудова – не змінилося.

20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

- Основні рішення по генеральному плану м. Ковеля, розробленого Львівською філією державного проектного інституту «Містопроект» у 1979 р., масштабу 1:10000
- «План червоних ліній з внесенням змін в окремі розділи генплану м. Ковеля», затверджений рішенням Ковельської міської ради №33/17 від 27.03.2008 року.
- «Проект внесення змін до генерального плану міста Ковель Волинської області», затверджений рішенням Ковельської міської ради № 21/48 від 24 березня 2017 року.
- топографічний план м. Ковеля М1:10000; топографо-геодезичний план фрагменту території масштабу 1:2000.

20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Дані відсутні.

20.6. Перелік врахованих матеріалів

При розробленні детального плану території враховувались вимоги таких законодавчих та нормативних документів:

☐ Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про доступ до публічної інформації», «Про індустриальні парки».

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

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

☐ ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

☐ ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

☐ ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина I Проектування. Частина II Будівництво».

						020 / 0525 - 3	Арк. 42
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- ☐ ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
- ☐ ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».
- ☐ ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».
- ☐ ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».
- ☐ ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
- ☐ ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».
- ☐ ДБН Б.1.1-5-2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації».
- ☐ ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».
- ☐ ДСТУ Н Б.Б.1.1-19:2013 «Настанова з розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час».
- ☐ Земельний кодекс України.
- ☐ Водний кодекс України.
- ☐ Лісовий кодекс України.
- ☐ Кодекс Цивільного захисту України.

						020 / 0525 - 3	Арк. 43
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		