

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під
індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48
в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської
територіальної громади Волинської області»

З метою врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації, проводиться обговорення та розгляд містобудівної документації «Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області».

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

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

Розробник містобудівної документації: приватне підприємство «Ковелькомунпроект».

Підстава для розроблення: рішення Ковельської міської ради від 21 грудня 2022 року № 29/44 «Про дозвіл на розроблення детального плану території на вулиці Центральній, 48 в селі Воля -Ковельська».

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

Основні техніко-економічні показники проекту:

Територія, на яку розроблено детальний план, знаходиться у південно-західній частині села Воля-Ковельська і відповідно до генерального плану населеного пункту належить до територій садибної житлової забудови. Містобудівною документацією передбачається реконструкція нежитлової будівлі площею 144,6 кв.м на вулиці Центральній, 48 під індивідуальний житловий будинок. Об'єкт розташований на земельній ділянці площею 1,1779 га (кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116), яка перебуває у користуванні для обслуговування будівель для виробничих потреб. Також проектом передбачена зміна виду цільового призначення цієї ділянки з 03.10 (для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Проект складається з текстових та графічних матеріалів.

Графічні матеріали:

- 1) схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту;
- 2) схема сучасного використання території;
- 3) проектний план;

- 4) план функціонального зонування території;
- 5) схема транспортної мобільності та інфраструктури;
- 6) схема інженерної підготовки території, благоустрою та вертикального планування;
- 7) схема інженерного забезпечення території
- 8) схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Текстові матеріали:

пояснювальна записка.

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

Громадське обговорення проєкту триватиме до 22 червня 2024 року.

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

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

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

Пропозиції, надані після встановленого строку, залишаються без розгляду.

Подані пропозиції розглядаються у місячний строк.

Громадські слухання з обговорення містобудівної документації «Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області» відбудуться 18 червня 2024 року о 15.00 в сесійному залі Ковельської міської ради за адресою: м.Ковель, вул.Незалежності,73 (2-й поверх).

Відділ містобудування та архітектури
виконавчого комітету Ковельської міської ради



**КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

21.12.2022

м.Ковель

№ 29/44

**Про дозвіл на розроблення детального плану території
на вулиці Центральній, 48 в селі Воля -Ковельська**

Керуючись п. 42 ч. 1 ст. 26, ч.1 ст. 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ст. ст. 10, 19, 21 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, розглянувши заяву Козакевича Бориса Євгенійовича, з метою уточнення планувальної структури, функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:1116) на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська, яка перебуває в оренді для обслуговування будівель для виробничих потреб, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дати дозвіл на розроблення детального плану території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області.

2. 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) подати на затвердження сесії Ковельської міської ради проєкт детального плану території на вулиці Центральній, 48 в селі Воля -Ковельська.

3. Козакевичу Борису Євгенійовичу забезпечити фінансування робіт з розроблення містобудівної документації.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань регулювання земельних відносин, містобудування, планування та розвитку територій об'єднаної громади, утворення та функціонування старостинських округів, сільського господарства, природокористування та використання надр (Павло Семенюк) та з питань житлово-комунального господарства, екології та благоустрою міста,

комунального майна, промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, торговельного та побутового обслуговування населення (Вадим Ткачук).

Міський голова

Ігор ЧАЙКА

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території реконструкції нежитлової
будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48
в селі Воля-Ковельська Ковельської територіальної громади

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 1,00 га



Начальник відділу
містобудування та архітектури
"18" листопада 2022 року

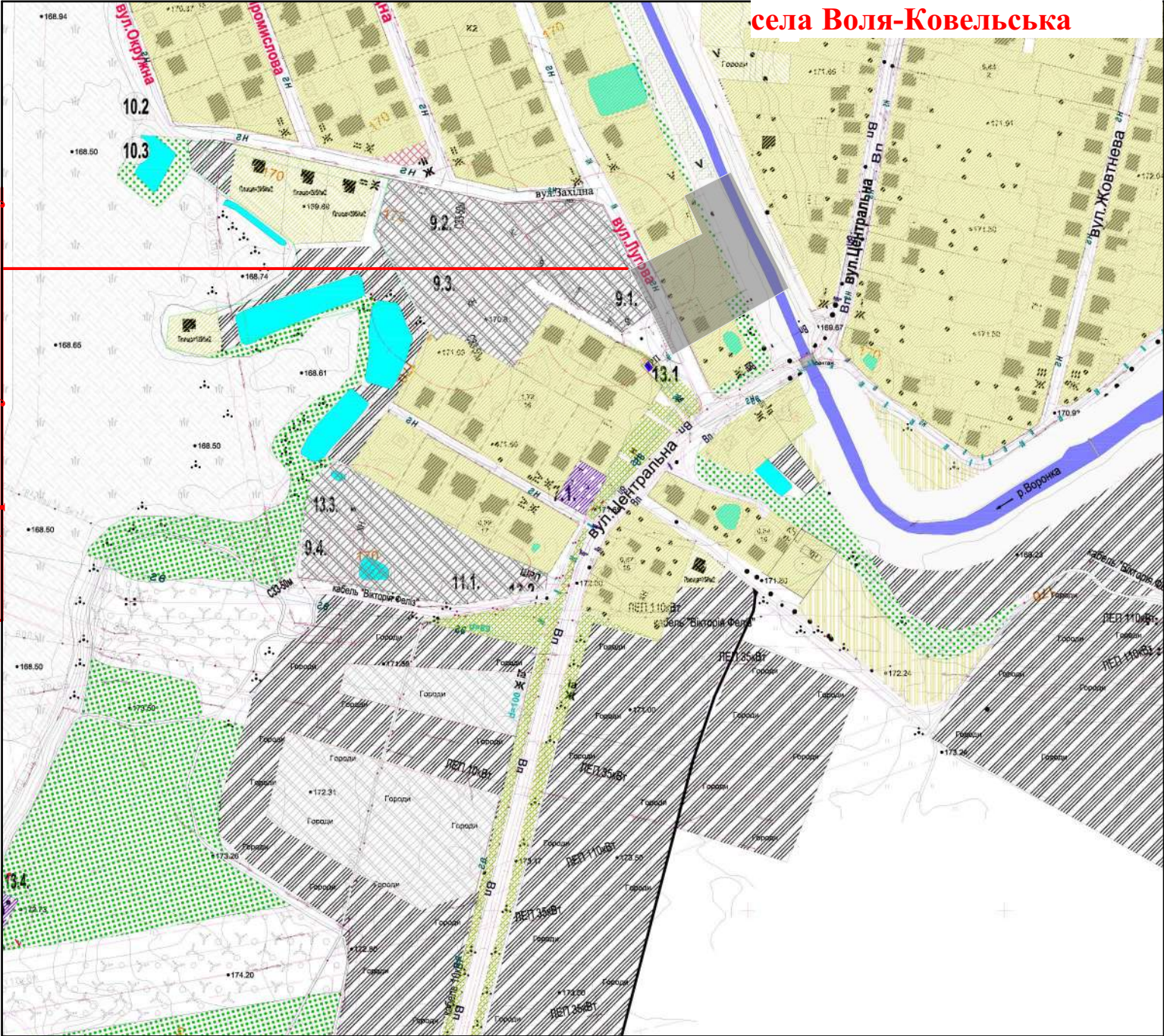
Людмила МУРАЙ

Схема розташування території детального плану території в
планувальній системі населеного пункту

Ситуаційна схема



Витяг з генерального плану
села Воля-Ковельська



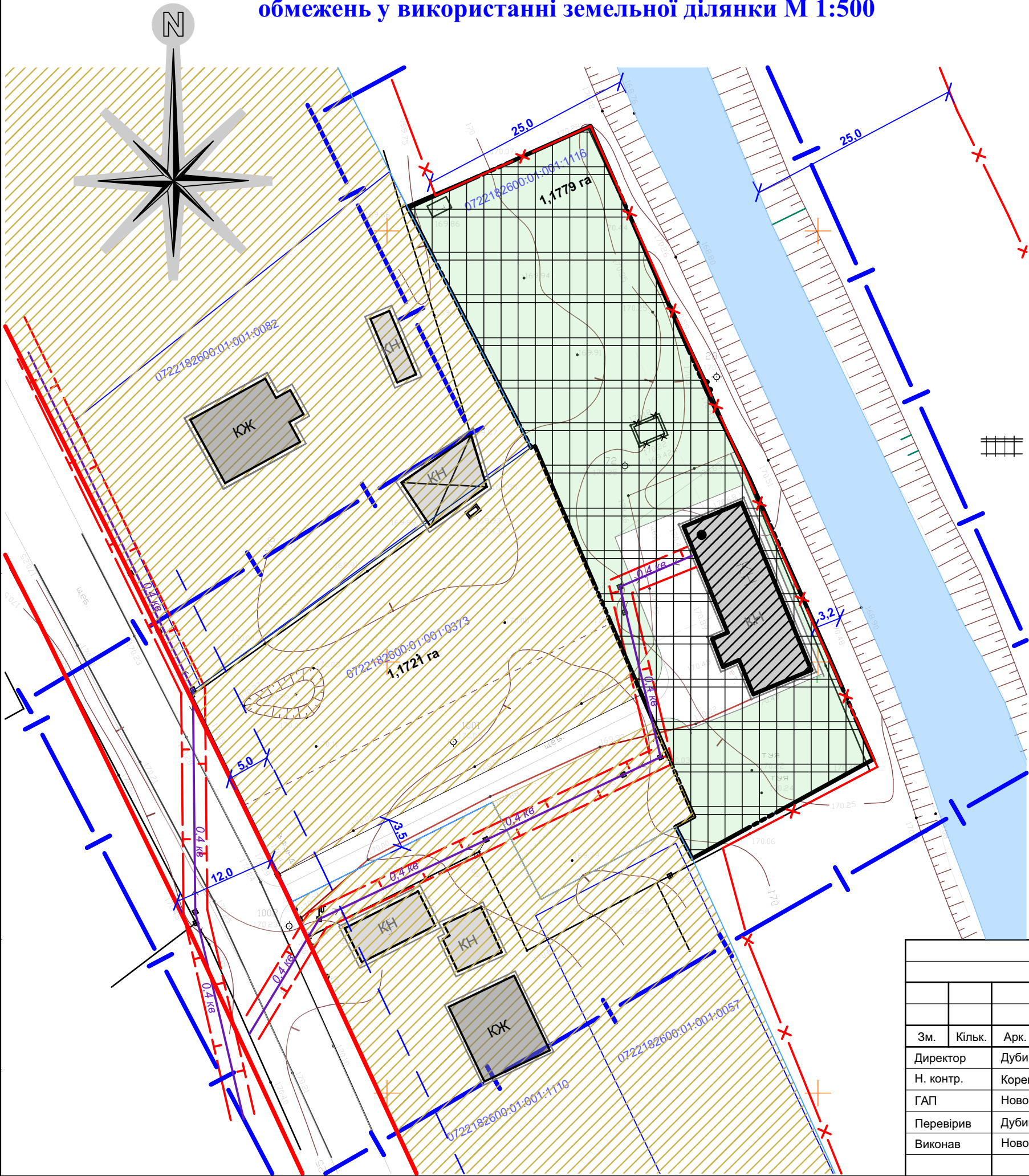
Місце розташування об'єкту

	Громадська будівля
	Житловий будинок: а) капітальний, б) що реконструюється, в) некапітальний.
	Житловий будинок, що запроєктовано раніше
	Виробнича будівля та споруда
	Магістральна дорога (в межах червоних ліній)
	Житлова вулиця
	Червоні лінії вулиць
	Територія громадської забудови
	Територія житлової садибної забудови

	Територія багатоквартирної житлової забудови
	Територія виробнича
	Територія комунальних об'єктів
	Територія сільськогосподарського призначення
	Територія сільськогосподарського призначення (сіножат)
	Територія зелених насаджень загального користування
	Територія зелених насаджень спеціального призначення (територія водоохоронного призначення)
	Територія рекреаційного призначення
	Водний об'єкт

						023/1/0324-ДПТ				
						Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Детальний план території		Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина						П	1	
Н. контр.		Коренга								
ГАП		Новосад								
Перевірив		Дубина		Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:5000			ПП "Ковелькомунпроект"			
Виконав		Новосад								

План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земельної ділянки М 1:500



Умовні позначення

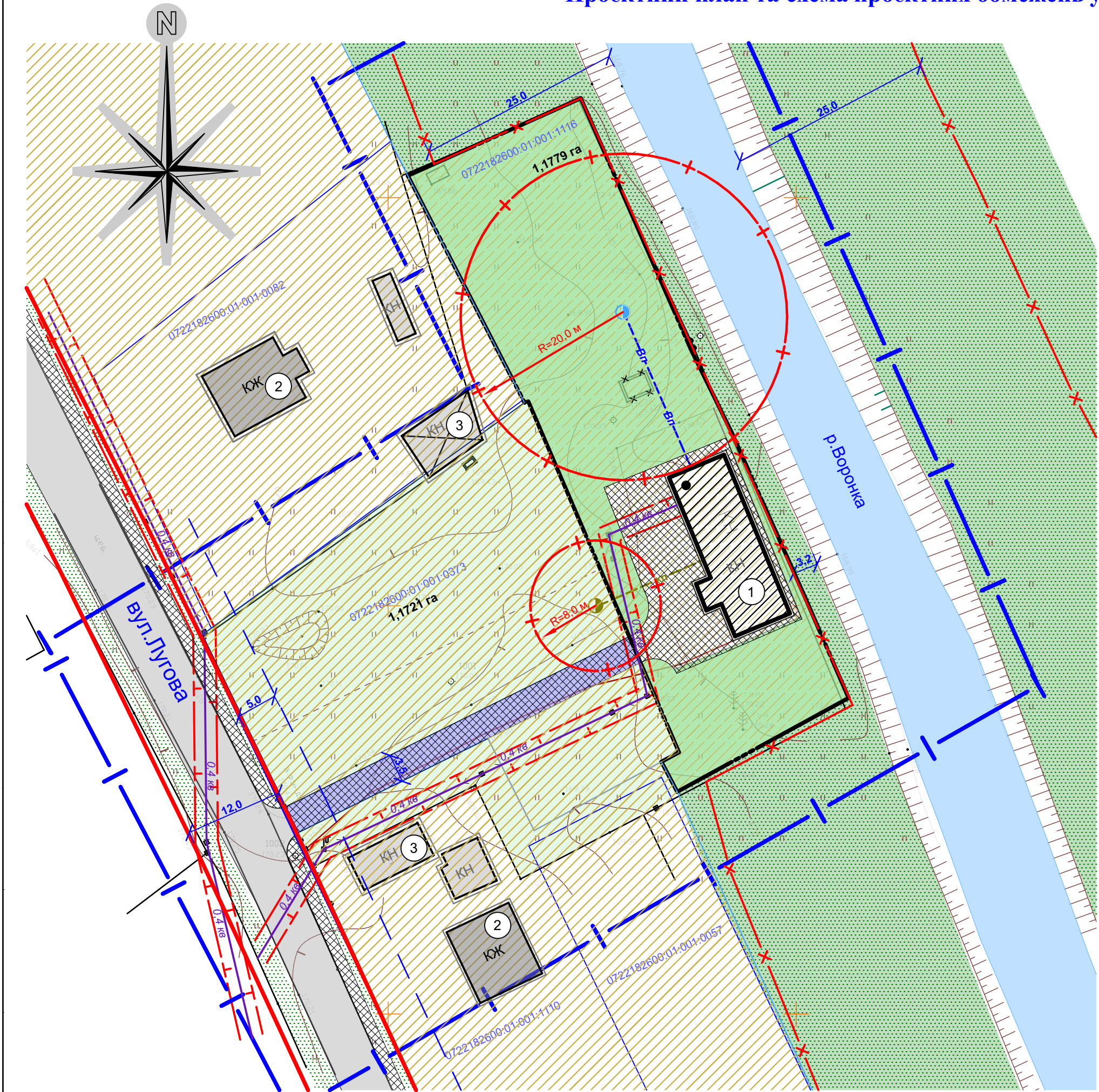
Існуючі	Проектні	Найменування
Межі територій		
		Межа земельної ділянки згідно державного реєстру прав Центру ДЗК
		Межа території, що проектується
		Межа території, на яку розробляється детальний план територі...
Функціональне зонування території		
		Територія виробнича
		Територія інженерної інфраструктури
		Територія зелених насаджень загального користування
		Територія садибної житлової забудови
		Територія зелених насаджень
Вулично-дорожня мережа		
		Проїзна частина
Будівлі та споруди		
		Виробнича будівля (споруда)
		Житловий будинок
		Нежитлова будівля
		Будівля (споруда), що підлягає знесенню
Об'єкти інженерної інфраструктури		
		Повітряна лінія електропередачі
Планувальні обмеження		
		Охоронна зона
		Санітарно-захисна зона
		Прибережна захисна смуга

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітка
1	Нежитлова будівля	Існуюча
2	Житловий будинок	Існуючий
3	Господарська будівля	Існуюча

						023/1/0324-ДПТ			
						Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Детальний план території	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина						П	2	
Н. контр.	Коренга								
ГАП	Новосад								
Перевірів	Дубина					План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земельної ділянки М 1:500	ПП "Ковелькомунпроект"		
Виконав	Новосад								

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земельної ділянки М 1:500



Умовні позначення

Існуючі	Проектні	Найменування
Межі територій		
		Межа земельної ділянки згідно державного реєстру прав Центру ДЗК
		Межа території, що проектується
		Межа території, на яку розробляється детальний план території
Функціональне зонування території		
		Територія виробнича
		Територія інженерної інфраструктури
		Територія зелених насаджень загального користування
		Територія садибної житлової забудови
		Територія зелених насаджень
Вулично-дорожня мережа		
		Проїзна частина
		Червоні лінії вулиць (провулків), проїздів (доріг)
		Проїзна частина вулиць з твердим покриттям
Будівлі та споруди		
		Виробнича будівля (споруда)
		Житловий будинок
		Нежитлова будівля
		Будівля (споруда), що підлягає знесенню
Об'єкти інженерної інфраструктури		
		Водопровід
		Самопливний каналізаційний колектор

		Септик продуктивністю 1-3 куб.м на добу
		Артсвердловина (питний колодязь)
0.4кв	0.4кВ	Повітряна лінія електропередачі
Планувальні обмеження		
		Охоронна зона
		Санітарно-захисна зона
		Прибережна захисна смуга
		Сервітут для проходу (проїзду)

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітка
1	Нежитлова будівля, що підлягає реконструкції під індивідуальний житловий будинок	Реконструкція
2	Житловий будинок	Існуючий
3	Господарська будівля	Існуюча

Обмеження

Існуючі

- Охоронна зона повітряних ліній електропередач ПЛ 0.4 кВ - по 2.0 м в кожен бік від крайнього дроту повітряної лінії, згідно ДБН В.2.5-23:2010 "Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення."
- Прибережна захисна смуга відповідно до проекту прибережної захисної смуги та водоохоронної зони вздовж р. Воронка в межах Зеленської сільської ради Ковельського району, затвердженого розпорядженням Ковельської РДА від 27.09.2006 року №500 зі змінами внесеними рішенням Ковельської міської ради від 29.09.2022 року №26/36.

Проектні

- Охоронна зона від джерела водопостачання (артсвердловина, питний колодязь) 20,0 м до будівель і споруд згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій."
- Охоронна зона від септика продуктивністю 1-3 куб.м на добу 8,0 м до будівель і споруд згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій."

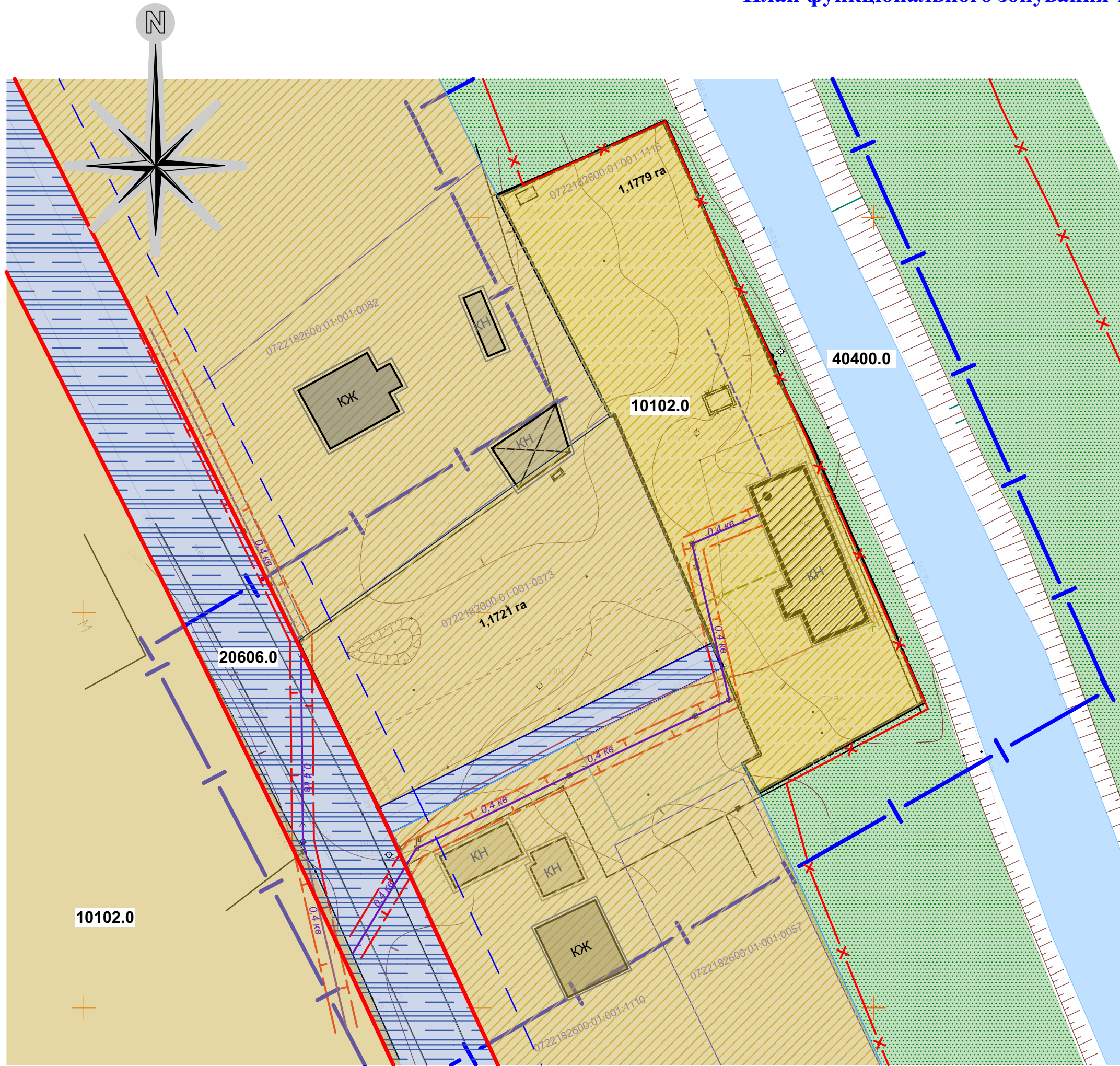
Охоронні зони інженерних мереж дотимано відповідно до вимог встановлених державними будівельними нормами для проектування.

Основні техніко-економічні показники

Загальна площа ділянки 0,35 га - 100%
Загальна площа забудови (житловий будинок) 186,47 кв.м - 5,3%
Загальна площа мощення 394,87 кв.м - 11,28%
Загальна площа озеленення 2918, 66 кв.м - 83,42%

						023/1/0324-ДПТ				
						Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					
Директор		Дубина				Детальний план території		Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.		Коренга						П	3	
ГАП		Новосад								
Перевірів		Дубина				Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земельної ділянки М 1:500		ПП "Ковелькомунпроект"		
Виконав		Новосад								

План функціонального зонування території М 1:500



Умовні позначення

		Септик продуктивністю 1-3 куб.м на добу
		Артсвердловина (питний колодязь)
0.4кв	0.4кВ	Повітряна лінія електропередачі
Планувальні обмеження		
		Охоронна зона
		Санітарно-захисна зона
		Прибережна захисна смуга
		Сервітут для проходу (проїзду)

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1	01	02	20100.0	Території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12 03.02; 03.03; 03.05; 04.10 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 03.07; 03.08; 03.12; 03.13 03.14; 13.02; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02
2	06	06	20606.0	Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07
4	04	02	40400.0	Поверхневі води/ водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітка
1	Нежитлова будівля, що підлягає реконструкції під індивідуальний житловий будинок	Реконструкція
2	Житловий будинок	Існуючий
3	Господарська будівля	Існуюча

						023/1/0324-ДПТ			
						Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Детальний план території	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина					П	4	
Н. контр.		Коренга							
ГАП		Новосад							
Перевірив		Дубина				План функціонального зонування території М 1:500	ПП "Ковелькомунпроект"		
Виконав		Новосад							

<i>І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ</i>	9
1. Просторово-планувальна організація території	9
1.1. Ситуаційний план	9
1.2. Планувальний каркас та система розселення	10
2. Землеустрій та землекористування	11
2.1. Сучасне використання земель	11
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	12
4. Обмеження у використанні земельних ділянок	12
5. Забудова території та господарська діяльність	12
5.1. Розміщення житлового фонду.....	12
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	13
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	13
5.4. Збереження традиційного середовища	13
6. Обслуговування населення	13
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	13
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	13
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	13
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	14
7.4. Організація громадського транспорту	14
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	14
7.6. Організація паркувального простору	14
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	14
8.1. Водопостачання та водовідведення	14
8.2. Електропостачання.....	14
8.3. Газопостачання	15
8.4. Теплопостачання	15
8.5. Трубопровідний транспорт.....	15
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	15
9. Підготовка та благоустрій території	15
9.1. Інженерна підготовка і захист території	15
9.2. Благоустрій території.....	15

9.3. Використання підземного простору.....	15
9.4. Поводження з відходами	15
II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У	
ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ.....	16
III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	16
10. Просторово-планувальна організація території	16
10.1. Ситуаційний план	16
10.2. Планувальний каркас та система розселення.....	16
11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	17
12. Обмеження у використанні земельних ділянок	17
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	17
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	17
Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):	17
13. Функціональне зонування території детального планування	17
14. Забудова території та господарська діяльність	20
14.1. Розміщення житлового фонду.....	20
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	20
14.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	20
14.4. Збереження традиційного середовища	20
15. Обслуговування населення	20
16. Транспортна мобільність та інфраструктура	21
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	21
16.2. Організація громадського транспорту	21
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	21
16.4. Організація паркувального простору	21
17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та	
телекомунікації	21
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	21
17.2. Електропостачання.....	21
17.3. Газопостачання	22
17.4. Теплопостачання	22
17.5. Трубопровідний транспорт.....	22
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	22

18. Інженерна підготовка та благоустрій території	22
18.1. Інженерна підготовка і захист території	22
18.2. Благоустрій території	22
18.3. Використання підземного простору. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	23
18.4. Поводження з відходами	23
19. Землеустрій та землекористування	23
19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	23
19.2. Формування земельних ділянок	23
19.3. Реєстрація земельних ділянок	23
20. План реалізації містобудівної документації	24
20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	24
20.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	25
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	25
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	25
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану ..	25
20.6. Перелік врахованих матеріалів	25

ВСТУП

Проектна містобудівна документація «Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області»

Вихідні дані:

- ☐ Лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.
- ☐ Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 2. Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку.
- ☐ Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.
- ☐ Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації.
- ☐ Фрагмент генерального плану населеного пункту.
- ☐ 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:

						164 / 1123 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, - -
- державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
 - ☐ попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
 - ☐ створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
 - ☐ охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища,
 - ☐ забезпечення екологічної безпеки;
 - ☐ комплексного благоустрою та озеленення;
- 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 проведення реконструкції об'єкта;
- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється містобудівна документація (МД), знаходиться в межах населеного пункту села Воля-Ковельська, в його південно-західній частині. Межі детального плану території (ДПТ) формують: землі загального користування (вулиця Лугова (існуюча дорога)); земельні ділянки садибної житлової забудови - з північно-західної та південно-східної сторін; землі загального користування (прибережно-захисна смуга річки Воронка)- зі східної сторони;

Згідно графічних матеріалів генерального плану села Воля-Ковельська, 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** – житлова садибна забудова: 0722182600:01:001:0082, категорія земель житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01),

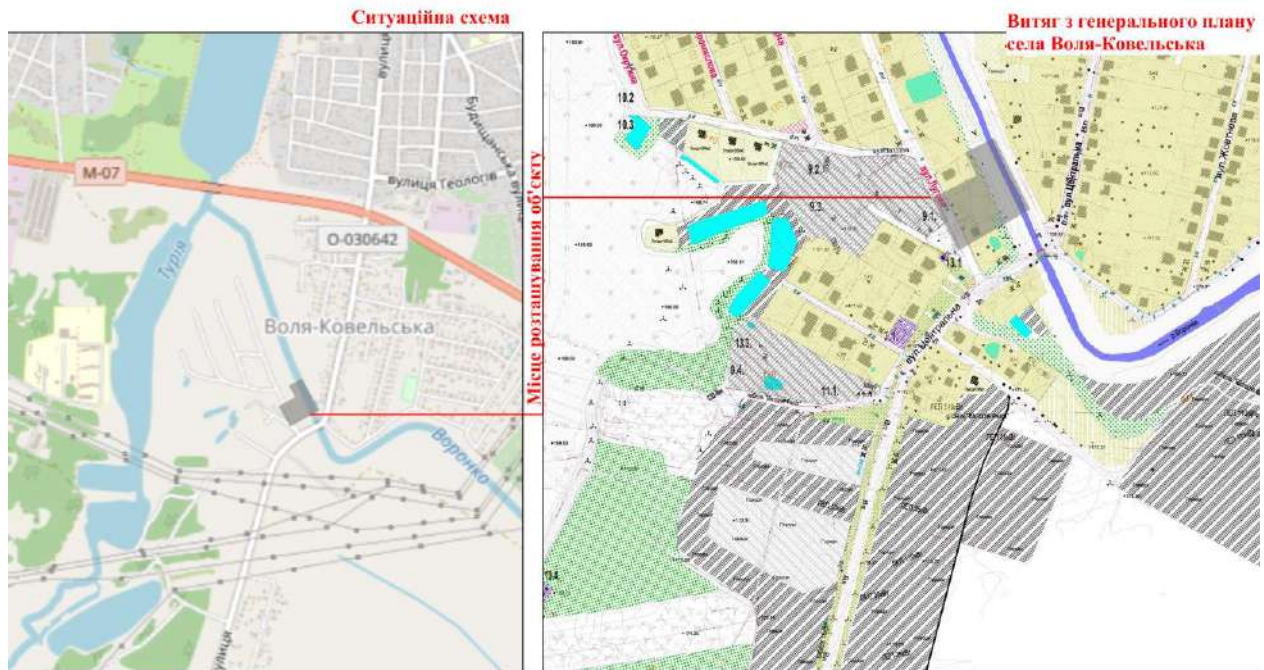
						164 / 1123 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

0,1601 га;

- **з Півдня** - житлова садибна забудова: 0722182600:01:001:1110; 0722182600:01:001:0057, категорія земель житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01), 0,15 га та 0,1034 га

- **зі Сходу** – прибережно-захисна смуга річки Воронка: територія комунальної власності, для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами (10.02)

з Заходу – землі загального користування – територія вулиці Лугової; землі комунальної власності, земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (12.03).



1.2. Планувальний каркас та система розселення

Визначена проектом територія, розташована у південно-західній частині села Воля-Ковельська, у **зоні садибної житлової забудови**, у сформованому кварталі з індивідуальними житловими будинками та господарськими спорудами.

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

Вибрана територія, запланована для реконструкції забудови на вулиці *Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Волинської області*, на даний час частково забудована. Проектом розглядається дві земельні ділянки:

- **ділянка I** площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:1116) комунальної форми власності, яка перебуває у користуванні для виробничих потреб; категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

- **ділянка II** площею 0,1721 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373), яка перебуває у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна

						164 / 1123 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ділянка); категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На визначеній проектом території є **існуючі власні будівлі і споруди, об'єкти нерухомого майна – нежитлова будівля загальною площею 144,6 кв.м, яка підлягає реконструкції, розташована на земельній ділянці площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:1116).** Територія на даний час не використовується за призначенням і підлягає реконструкції з метою використання за іншим цільовим призначенням – для індивідуальної житлової забудови відповідно до вимог генерального плану населеного пункту

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

Рельєф даної території - рівнинний. Земельна ділянка знаходиться в межах абсолютних відміток: від 170,00 до 170,49. Перепад відміток становить 0,45 м (із Заходу на Схід).

Основний автомобільний (в т.ч. великогабаритний, вантажний) транспортний потік проходить вулицею Центральною (18,0 м). В межах даного району вулицею Центральною здійснює рух громадський транспорт. Доїзд до земельних ділянок здійснюється з вулиці Лугової, яка прилегла до вулиці Центральної.

В межах ділянки проектування є існуючі мережі електропостачання – повітряна лінія 0,4 кВ та газопровід низького тиску, який проходить в межах вулиці Лугової.

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 I кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116

цільове призначення –03.10, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

категорія - землі житлової та громадської забудови;

використання - для виробничих потреб;

власність – комунальна власність;

площа – 1,1779 га;

адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Центральна, 48.

Ділянка II кадастровий номер: 0722182600:01:001:0373

цільове призначення –02.01, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;

категорія - землі житлової та громадської забудови;

використання - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;

власність – приватна власність;

						164 / 1123 - 3	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

площа – 1,1721 га;

адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Центральна, 48.

Визначена проектом територія складається з двох земельних ділянок.

Передбачається зміна **цільового призначення земельної ділянки площею 1,1779 га** (кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116).

Дані про 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 0,1777 га з низькорослих декоративних дерев і кущів та посіву газонних трав.

Відповідно до переліку складових структурних елементів, який визначений статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України» - проектна територія межує з землями водного фонду - прибережною захисною смугою.

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 території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць, межі доріг і проїздів.

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.**

5. Забудова території та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

На момент розроблення детального плану території на земельній ділянці площею 0,1721 га, яка перебуває у приватній власності (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (код 02.01) будівлі відсутні. На земельній ділянці площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373), яка перебуває у

						164 / 1123 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

комунальній власності для виробничих потреб (код 03.10) розміщена нежитлова будівля.

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання відсутні будівлі та споруди виробничого призначення.

5.4. Збереження традиційного середовища

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

Мешканці проектованої забудови, на території ДПТ, та мешканці сусідніх будинків використовуватимуть існуючу сформовану систему обслуговування населення села Воля-Ковельська.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Існуючі житлові вулиці села Воля-Ковельська утворюють замкнуту систему транспортної інфраструктури населеного пункту. Село об'єднане спільним транспортним зв'язком з містом Ковель та селом Зелена.

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

Враховуючи наявну містобудівну ситуацію та невеликий транспортний попит, пропонується розглянути варіанти оновлення існуючої дорожньої інфраструктури та її благоустрою, а також передбачити трасування нових вулиць та реконструкція існуючих для освоєння перспективних території.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішній транспорт представлений переважно маршрутним (автобус) та традиційним таксі, що прямує вздовж головної вулиці Центральної. Зупинки громадського транспорту знаходяться на відстань орієнтовно 500,0м.

Найближча залізнична станція Ковель та автовокзал, на відстані орієнтовно 4,0 км. від території ДПТ.

Вулиця Центральна також є автомобільним шляхом 0030642 довжиною 15,9 км, обласною дорогою місцевого значення у Волинській області. Пролягає по Ковельському районі від міста Ковель до села Перковичі. Починається в

						164 / 1123 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

місті Ковель на перетині з М07, проходить через села Воля-Ковельська, Зелена, Білашів. Закінчується в селі Перковичі.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура сформована. Складається з магістральної вулиці Центральної від якої в західному та східному напрямку сформована мережа житлових вулиць та проїздів. Зокрема до проектних ділянок доїзд здійснюється з вулиці Лугової. Забезпечені зручні зовнішні зв'язки з сусідніми населеними пунктами містом Ковелем та селом Зелена (місцями прикладання праці, вузлами зовнішнього транспорту, місцями відпочинку та розваг і ін.), сформовані зручні внутрішні зв'язки всіх функціональних зон населеного пункту між собою.

Вулиця Лугова передбачена з наступними параметрами: ширина проїзної частини - 6,00м, пішохідного тротуару шириною – 1,50м. Ширина вулиці в червоних лініях – 12,0м.

7.4. Організація громадського транспорту

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

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

Територія, яка проектується, знаходиться у пішій доступності до зупинок громадського транспорту.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

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

7.6. Організація паркувального простору

Паркування власного автотранспорту мешканців проекрованої житлової забудови передбачено на території проектованих земельних ділянок.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Забудова цього району забезпечена індивідуальними системами водопостачання та водовідведення (колодязі, свердловини, септики, місцеві очисні споруди.).

8.2. Електропостачання

Електропостачання здійснюється від існуючих електромереж населеного пункту. По проектній території проходить повітряна лінія електропостачання 0,4 кВ, обмеження 01.05 (охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи).

						164 / 1123 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

8.3. Газопостачання

Об'єкти на суміжних з проєктною територією ділянках приєднані до мереж газопостачання .

8.4. Теплопостачання

Теплопостачання житлової та громадської забудови здійснюється від індивідуальних систем опалення (твердопаливні котли, газові котли, електричні котли, теплові насоси та ін.).

8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні .

9. Підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія проєктування знаходиться в центральній частині населеного пункту та має сформований благоустрій.

Рельєф ділянки рівнинний. Територія в абсолютних відмітках знаходиться в межах 170.00 – 170.45. Перепад відміток становить 0,45 м. Найвища точка території – в східній, найнижча – в західній частині.

На території відсутні інженерно-захисні споруди, територія не належить до територій зі складними інженерними мережами.

Додаткових заходів для підготовки території не заплановано.

9.2. Благоустрій території

На території проєктування є існуюче озеленення: декоративні та фруктові дерева, кущі, листяні та хвойні, газон та квітники.

9.3. Використання підземного простору

У підземному просторі об'єкти, що використовуються для комерційних або транспортних цілей відсутні.

9.4. Поводження з відходами

Законом України «Про управління відходами», передбачене обов'язкове сортування сміття.

На території населеного пункту запроваджена система роздільного збирання відходів. Метал, папір, скло, пластик, органіка збираються в різні сміттєві баки. Така система збору відходів спрямована на максимальне запобігання утворенню відходів, що захоронюються. Сортування сміття дозволяє організувати їх

						164 / 1123 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

повторну переробку (за винятком відходів, що підлягають захороненню).

Контейнери для роздільного збору сміття встановлені на землях комунальної власності у визначених місцях.

Відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації чи переробки.

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. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється містобудівна документація, знаходиться в межах населеного пункту села Воля-Ковельська, в його південно-західній частині. Межі детального плану території формують: землі загального користування (вулиця Лугова (існуюча дорога)); земельні ділянки садибної житлової забудови - з *північно-західної та південно-східної сторін*; землі загального користування (прибережно-захисна смуга річки Воронка)- *зі східної сторони*;

Згідно графічних матеріалів Схеми планування території Ковельського району та генерального плану села Воля-Ковельська, *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.*

Територія має хороші транспортні зв'язки з усіма навколишніми населеними пунктами та центром громади - містом Ковелем.

Площа опрацювання складає орієнтовно 0,4 га.

Максимально допустимий відсоток забудови території – 50,00 %.

10.2. Планувальний каркас та система розселення

В основному планувальна структура населеного пункту і території щодо якої здійснюється проектування має структуру у вигляді лінійної забудови.

За планувально-просторовими характеристиками – характерні загальні планувальні прийоми рядової забудови. Житлові та громадські будівлі малої поверховості 1-2 повери. В зоні пішохідної доступності розміщені заклади повсякденного обслуговування населення (підприємства торгівлі та побутового обслуговування), зупинки громадського транспорту.

Детальним планом території розглядається земельна ділянка площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:1116), яка перебуває у комунальній власності для

						164 / 1123 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

виробничих потреб, категорія: землі житлової та громадської забудови (03.10) для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку. Містобудівною документацією планується зміна виду цільового призначення земельної ділянки з 03.10 на 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд). Проектне цільове призначення - для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На земельній ділянці розташована нежитлова будівля, яку пропонується реконструювати під індивідуальний житловий будинок відповідно до вимог генерального плану населеного пункту.

Через земельну ділянку площею 0,1721 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373), яка перебуває у приватній власності для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд запроєктовано проїзд до будівлі шляхом встановлення обмеження 07.02 (право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху).

11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Містобудівна документація частково охоплює природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території – територію річки Воронка та прибережну захисну зону, яка встановлена згідно з проектом прибережної захисної смуги та водоохоронної зони вздовж р. Воронка в межах Зеленської сільської ради Ковельського району, затвердженого розпорядженням Ковельської РДА від 27.09.2006 року №500 зі змінами внесеними рішенням Ковельської міської ради від 29.09 2022 року №26/36.

12. Обмеження у використанні земельних ділянок

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Планувальними обмеженнями у використанні земельних ділянок, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень детального плану території:

03.02 санітарна відстань (розрив) від об'єкта (санітарна віддаль від джерел водопостачання та водовідведення, протипожежний розрив від об'єктів, санітарна віддаль від місць для тимчасового зберігання автомобілів,);

06.01.1 території в червоних лініях.

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеження у використанні земельних ділянок, які встановлюються детальним планом території відсутні.

13. Функціональне зонування території детального планування

За функціональним призначенням територія опрацювання відповідає генеральному плану села Воля-Ковельська, і згідно класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, належить до сільбищних територій.

						164 / 1123 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Код виду функціонального призначення – 10102.0 (території житлової садибної забудови).

Перелік переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок:

- Для будівництва і обслуговування житлового будинку 02.01;
- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини 08.01;

Перелік супутніх видів цільового призначення земельних ділянок:

- Для будівництва індивідуальних гаражів 02.05;
- Для колективного гаражного будівництва 02.06;
- Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови 02.09;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони 02.12;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти 03.02;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги 03.03;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги 03.05;
- Для збереження та використання пам'яток природи 04.10;
- Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи) 05.01;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту 07.02;
- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування 07.08;
- Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів 03.06 (в частині резиденцій);
- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі 03.07;
- Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування 03.08;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування 03.12;
- Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування 03.13;
- Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
- Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового

						164 / 1123 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

зв'язку 13.02;

- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) 11.04;
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій 13.01;
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку 13.03;
- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Існуюче цільове призначення ділянки площею 0,1779 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:1116) - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10). Категорія: землі житлової та громадської забудови.

Проектна функціональна зона - 10102.0 (території житлової садибної забудови), цільове призначення ділянки - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (02.01).

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):

1. Гранично допустима висота будівель – 1 (один) поверх, не враховуючи мансарди (умовною висотою до 14,0 м (враховуючи технічні приміщення));
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50 % (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Г.1 (довідковий) – харчова промисловість (зберігання і первинна обробка харчових продуктів з холодильними камерами));
1. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) – 44 осіб/га;
2. Відстань від об'єктів, які проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – по лінії регулювання забудови, 5 м від червоної лінії;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги) – відсутні;
6. Мінімально допустимі відстані між об'єктами, які проектується та існуючими будівлями і спорудами – врахувати протипожежні, санітарні, інші нормовані розриви до навколишніх сусідніх будівель і споруд відповідно до вимог ДБН В.1.1-7-2016; ДБН Б.2.2-12:2019 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій – згідно додатку І.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;

						164 / 1123 - 3	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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, ротуарів, майданчиків бетонною тротуарною плиткою; посилене мощення проїздів та майданчиків; розбивка газонів;
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку - організацію підходів і під'їздів до об'єктів містобудування ув'язати з пішохідними та транспортними зв'язками прилеглих вулиць і оточуючої забудови; влаштувати під'їзди до будівель мінімальною шириною 3,5 м
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – не вимагається
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відсутні;
13. Особливі вимоги – забезпечити планування території та об'єкту з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

14. Забудова території та господарська діяльність

14.1. Розміщення житлового фонду

На визначеній проектом території розміщена нежитлова будівля, яка підлягає реконструкції під індивідуальний житловий будинок. На суміжних ділянках з південної та північної сторони розміщені садибні житлові будинки з господарськими будівлями і спорудами.

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

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Об'єкти виробничого призначення на проєктній території не передбачені.

14.4. Збереження традиційного середовища

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

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

						164 / 1123 - 3	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

15. Обслуговування населення

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

Територія щодо якої здійснюється проектування знаходиться в зоні існуючої садибної забудови. В зоні пішохідної доступності розміщені заклади повсякденного обслуговування населення..

16. Транспортна мобільність та інфраструктура

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Вулично-дорожня мережа в зоні розроблення містобудівної документації сформована. Проектом передбачається облаштування проїзду до проєктної будівлі від вулиці Лугової .

16.2. Організація громадського транспорту

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

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідна доступність та велосипедна інфраструктура забезпечується за рахунок мережі профілів проєктних вулиць та доріг.

16.4. Організація паркувального простору

Зберігання автомобілів передбачається на присадибній земельній ділянці.

17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

17.1. Водопостачання та водовідведення

Детальним планом території передбачено підключення об'єкта до індивідуальних систем водопостачання та водовідведення.

Водопостачання від артсвердловини.

Господарсько-побутову каналізацію пропонується вирішити шляхом підключення до малих мобільних очисних (септиків на 1-3 куб.м /добу) .

17.2. Електропостачання

IV Проектом передбачене підключення до існуючих мереж електропостачання згідно ТУ.

						164 / 1123 - 3	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

17.1. Газопостачання

Забудова, що знаходиться на визначеній проектом території, забезпечена централізованим газопостачанням на 100%. Існуюча мережа (*газопровід високого тиску та ШРП*) проходить в районі визначеної проектом території з північної сторони. Охоронна зона газопроводу – 7,0 м дотримується.

Газ використовується, як для технологічного процесу промислових підприємств, так і для приготування їжі, підігріву води та для опалення приміщень і ін.

17.2. Теплопостачання

Опалення проєктованих об'єктів пропонується переважно локальними засобами (індивідуальні паливні та малі котельні, обладнані сучасними котлами, що працюють в автономному режимі на газовому або твердому паливі). Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування.

17.3. Трубопровідний транспорт

Проектними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

17.4. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Проектними рішеннями детального планування території не передбачається прокладання телекомунікаційних мереж.

18. Інженерна підготовка та благоустрій території

18.1. Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території виконується з метою поліпшення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод від будівель та інженерний захист від підтоплення.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах із раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та просадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

18.2. Благоустрій території

При проєктуванні передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій вулиці та проїзду в червоних лініях, влаштування тротуарів, доріжок, збереження та впорядкування зелених насаджень.

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

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

						164 / 1123 - 3	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

Освоєння підземного простору проектованої території не передбачається.

18.4. Поводження з відходами

Містобудівною документацією поведження з відходами пропонується здійснювати відповідно до вимог Закону України «Про управління відходами».

На території громади запроваджене роздільне збирання відходів. Такий спосіб збору відходів дозволяє максимально використовувати відходи як вторинну сировину. Роздільний збір побутових відходів пропонується в контейнери, встановлені у відведених місцях.

19. Землеустрій та землекористування

19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Визначена проектом територія складається з двох земельних ділянок.

Передбачається зміна виду **цільового призначення земельної ділянки площею 1,1779 га** (кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116) з 03.10 (для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд). На ділянку площею 0,1721 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373), яка перебуває у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд встановлюється обмеження 07.02 (право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху).

Проектна містобудівна документація: **«Детальний план території реконструкції нежитлової будівлі під індивідуальний житловий будинок на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська Ковельського району Ковельської територіальної громади Волинської області»** розробляється з метою уточнення планувальної структури, параметрів забудови та праметрів забудови земельної ділянки.

Підставою розроблення даної містобудівної документації є рішення Ковельської міської ради Волинської області про дозвіл на розроблення детального плану території на вулиці Центральній, 48 в селі Воля-Ковельська від 21.12. 2022 року, № 29/44.

19.2. Формування земельних ділянок

В межах визначеної проектом території не передбачається формування нових земельних ділянок.

19.3. Реєстрація земельних ділянок

Дана земельна ділянка – сформована, дані внесені до Державного земельного кадастру.

						164 / 1123 - 3	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Топографічні роботи по складанню топографо-геодезичного плану виконані у жовтні 2023 року.

Дані про ділянки, які були взяті з Державного земельного кадастру:

кількість земельних ділянок: 2 ділянки;

Ділянка I кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116

цільове призначення – 03.10, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

категорія - землі житлової та громадської забудови;

використання - для виробничих потреб;

власність – комунальна власність;

площа – 1,1779 га;

адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Центральна, 48.

Ділянка II кадастровий номер: 0722182600:01:001:0373

цільове призначення – 02.01, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;

категорія - землі житлової та громадської забудови;

використання - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;

власність – приватна власність;

площа – 1,1721 га;

адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Центральна, 48.

20. План реалізації містобудівної документації

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектом передбачається реконструкція нежитлової будівлі прощею 144, 6 кв.м під індивідуальний житловий будинок. Площа забудови складатиме 186,47 кв.м. Благоустрій прилеглої території передбачає мощення території бруківкою і, благоустрій вулиці та проїзду, влаштування тротуарів, доріжок, збереження та впорядкування зелених насаджень.

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

Передбачається зміна виду цільового призначення земельної ділянки площею 1,1779 га (кадастровий номер: 0722182600:01:001:1116) з 03.10 (для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку,

						164 / 1123 - 3	Арк. 24
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

господарських будівель і споруд). На ділянку площею 0,1721 га (кадастровий номер 0722182600:01:001:0373), яка перебуває у приватній власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд встановлюється обмеження 07.02 (право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху).

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

На територію проєктування поширюються проєктні рішення генерального плану села Воля -Ковельська.

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

Розроблений детальний план території відповідає вимогам містобудівної документації вищого рівня.

19.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Враховано Програму економічного і соціального розвитку територіальної громади на 2023 рік.

19.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

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

19.6 Перелік врахованих матеріалів.

- Генеральний план села Воля-Ковельська Ковельського району Волинської області;
- Схема земельно-господарського устрою;
- Дані державного земельного кадастру.

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

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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування».

						164 / 1123 - 3	Арк. 25
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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.

ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниц виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко- строкови й 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/%	0,3500 га 100%	0,3500 га 100%	0,3500 га	0,3500 га
- житлова забудова, у тому числі:	га/%	-	-	-	-
а) квартали(мікрорайони) садибної забудови	га/%	-	-	-	-
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної збудови (з урахуванням гуртожитків)	га/%	-	-	-	-
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%				

- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	0,2919 га 83,42%	0,2919 га 83,42%	0,2919 га 83,42%	0,2919 га 83,42%
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%	0,0394 га 11,28%	0,0394 га 11,28%	0,0394 га 11,28%	0,0394 га 11,28%
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально- складської, курортної, оздоровчої тощо)	га/%	-	0,00%	0,00%	0,00%
- інші території	га/%	-	-	-	-
Населення		-	-	-	-
Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб	-	-	-	-
- у садибній забудові	тис. осіб	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	тис. осіб	-	-	-	-
Щільність населення, у тому числі:	осіб/га	-	-	-	-
- у садибній забудові	осіб/га	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб/га	-	-	-	-
Житловий фонд		-	-	-	-
Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м ² загальної площі	-	-	-	-
	%				
- садибний	тис. м ² загально ї площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирний	тис. м ² загально ї площі, кількість квартир	-	-	-	-

Середня житлова забезпеченість, у тому числі:		м ² /особу	-	-	-	-
- у садибній забудові		м ² /особу	-	-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		м ² /особу	-	-	-	
Вибуття житлового фонду		тис.м ² загальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
Житлове будівництво, всього:		тис.м ² загальної площі, кількість квартир, кількість садиб	-	-	-	-
у тому числі за видами:			-	-	-	-
- садибна забудова (одноквартирна забудова)		тис. м ² загальної площі, кількість садиб	-	-	-	-
- багатоквартирна забудова		тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
із неї:			-	-	-	-
- малоповерхова (1-3 поверхи)		тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- багатоповерхова (6-9 поверхів)		тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-

						164 / 1123 - 3	Арк.
							28
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- підвищеної поверховості (10-16 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
- висотна (17 поверхів і вище)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	-	-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м ²	-	-	-	-
Установи та підприємства обслуговування		-	-	-	-
Заклади дошкільної освіти	місць	-	-	-	-
Заклади загальної середньої освіти	учнів	-	-	-	-
Заклади первинної медичної допомоги	відв. за зміну	-	-	-	-
Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок	-	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	-	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт		-	-	-	-
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км	-	-	-	-
- магістральні вулиці загальноміського значення	км	-	-	-	-
- магістральні вулиці районного значення	км	-	-	-	-
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата

Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-	-
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	-	-	-	-
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	-	-	-	-
- магістральної мережі	км/км ²	-	-	-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього, у тому числі:	км	-	-	-	-
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-
- Автобус	км	-	-	-	-
- Тролейбус	км	-	-	-	-
- Трамвай	км	-	-	-	-
Довжина ліній позавуличного громадського транспорту, в тому числі:		-	-	-	-
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км	-	-	-	-
- Швидкісний трамвай	кількість станцій	-	-	-	
- Метрополітен	кількість станцій	-	-	-	-
- Міська залізниця	кількість станцій	-	-	-	-
Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	-	-	-	-
Щільність велосипедних доріжок	км/км ²	-	-	-	-

Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.- місць	-	-	-	-
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	Маш-місць	-	-	-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових авто-мобілів	маш.-місць	-	-	-	-
Інженерне обладнання		-	-	-	-
<i>Водопостачання</i>			-		
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу				
<i>Каналізація</i>					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу				
<i>Електропостачання</i>					
Споживання сумарне	МВт / місяць				
у тому числі на комунально- побутові послуги	МВт /місяць				
<i>Газопостачання</i>			-		
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік		-		
- у тому числі на комунально- побутові послуги	млн.м ³ /рік		-		
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км		-		
<i>Теплопостачання</i>			-		
Споживання сумарне	Гкал/год		-		
Протяжність мереж (будівництво,перекладання)	км		-		
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що	га				

						164 / 1123 - 3	Арк. 31
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	% до тер.				
Протяжність закритих водостоків	км		-		
Охорона навколишнього середовища			-		
Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-		
- у тому числі озеленені	га	-	-		



						164 / 1123 - 3	Арк. 32
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		