

Повідомлення про оприлюднення містобудівної документації
«Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної
житлової забудови на вулиці Санітарній в місті Ковелі
Волинської області»

З метою врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації, проводиться обговорення та розгляд містобудівної документації «Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови на вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області».

Документацію 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 28 жовтня 2021 року № 14/186 «Про дозвіл на внесення змін до детального плану території по вулиці Санітарній».

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 містобудівну документацію, знаходиться в північній частині населеного пункту і відповідно до генерального плану міста Ковеля належить до територій житлової садибної забудови. Документацією передбачено поділ земельної ділянки площею 0,12 га (кадастровий номер 0710400000:22:003:0008), яка розташована на вулиці Санітарній в місті Ковелі та перебуває у оренді для ведення городництва на дві ділянки площами 0,1 та 0,02 га. На ділянці площею 0,1 га заплановано будівництво житлового будинку і господарської будівлі, а також передбачно зміну її цільового використання й переведення з категорії земель сільськогосподарського призначення в категорію земель житлової та громадської забудови.

Проект складається з текстових та графічних матеріалів.

Графічні матеріали:

1) схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту;

2) схема існуючого використання території;

3) проектний план;

4) схема інженерної підготовки та вертикального планування території;

5) схема інженерного забезпечення території.

Текстові матеріали:

пояснювальна записка.

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

Громадське обговорення проєкту триватиме до 27 листопада 2024 року.

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

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 «Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови на вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області» відбудуться 12 листопада 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**

28.10.2021

м.Ковель

№ 14/186

**Про дозвіл на внесення змін до детального плану території
по вулиці Санітарній**

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 гр. Петручика Олександра Івановича, з метою уточнення планувальної структури, функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки площею 0.12 га (кадастровий номер 0710400000:22:003:0008), яка розташована по вул. Санітарній в м. Ковелі та перебуває у оренді для ведення городництва, в частині розміщення житлового будинку, господарських будівель та споруд, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дати дозвіл на внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області.
2. Доручити відділу містобудування та архітектури (Л. Мурай):
 - 1) виступити замовником містобудівної документації;
 - 2) оприлюднити прийняте рішення та детальний план території у встановленому законом порядку.
3. Зобов'язати гр. Петручика О.І. профінансувати роботи з розроблення містобудівної документації.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань регулювання земельних відносин, містобудування, планування та розвитку територій об'єднаної громади, утворення та функціонування старостинських округів, сільського господарства, природокористування та використання надр (П. Семенюк) та з питань житлово-комунального господарства, екології та благоустрою міста, комунального майна, промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, торговельного та побутового обслуговування населення (В. Ткачук).

Міський голова

Ігор ЧАЙКА

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території по вулиці Санітарній

М 1 : 2000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 0,47 га



Начальник відділу
містобудування та архітектури

"27" жовтня 2021 року

Людмила МУРАЙ

Позначення

182/1222-ДПТ

Найменування

Детальний план території.

Примітки

Лист

1

Найменування

Загальні дані

Примітки

2

Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району).

3

План існуючого використання території М 1:500.

4

Проектний план М 1:500.

5

План червоних ліній М 1:500.

6

Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:500.

7

Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.

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

Головний архітектор проектуНовосад М. В.

Техніко-економічні показники

№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			В межах ділянки	За межами ділянки
1	Площа ділянки, для розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області	га	0,10	100%
2	Площа забудови, у тому числі:	м ²	151,5	
	-для розташування індивідуальної житлової забудови	- II -	151,5	
3	Відсоток забудови	%	15,15	
4	Площа озеленення	м ²	401	
5	Відсоток озеленення	%	40,1	
6	Площа мощення, у тому числі:	м ²	447,5	
	-мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою	- II -	384,4	
	-мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою	- II -	63,1	
7	Відсоток мощення	%	44,75	

ЗАГАЛЬНІ ВКАЗІВКИ

1. Креслення основного комплексу ГП розроблені з використанням матеріалів топографічної зйомки, виконаної ГП "Ковелькомунпроект", м. Ковель у листопаді 2022 року.

2. Додатково основні техніко-економічні показники дивитись на аркуші 4.

3. Техніко-економічні показники пораховано для території площею 1000 м.кв. - земельної ділянки для розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Станітарній в місті Ковелі Волинської області, див. аркуші 3 - 6.

4. Система координат - місцева. Система висот - Балтійська.

5. Всі розміри та відмітки дані в метрах.

6. Робочим репером служить верх бетонного головки з відміткою Н=169,81.

Зм.

Кільк.

Арк.

№ док.

Підпис

Дата

Директор

Н. контр.

Г А П

Перевірів

Виконала

Дубина

Коренга

Новосад

Дубина

Горностаєва

187 / 1222 - ДПТ

Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області

Загальні дані.

Стадія

Аркуш

Аркушів

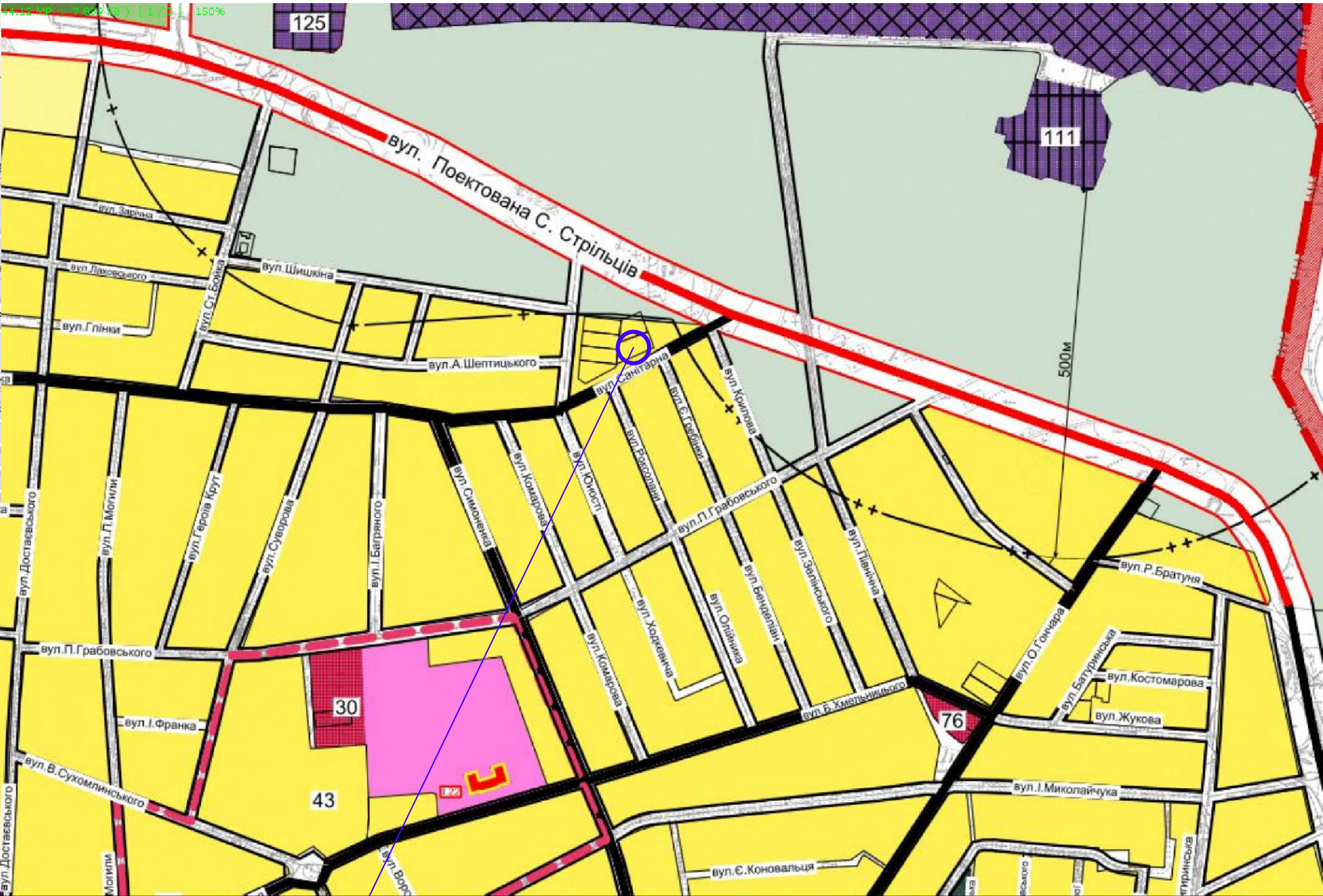
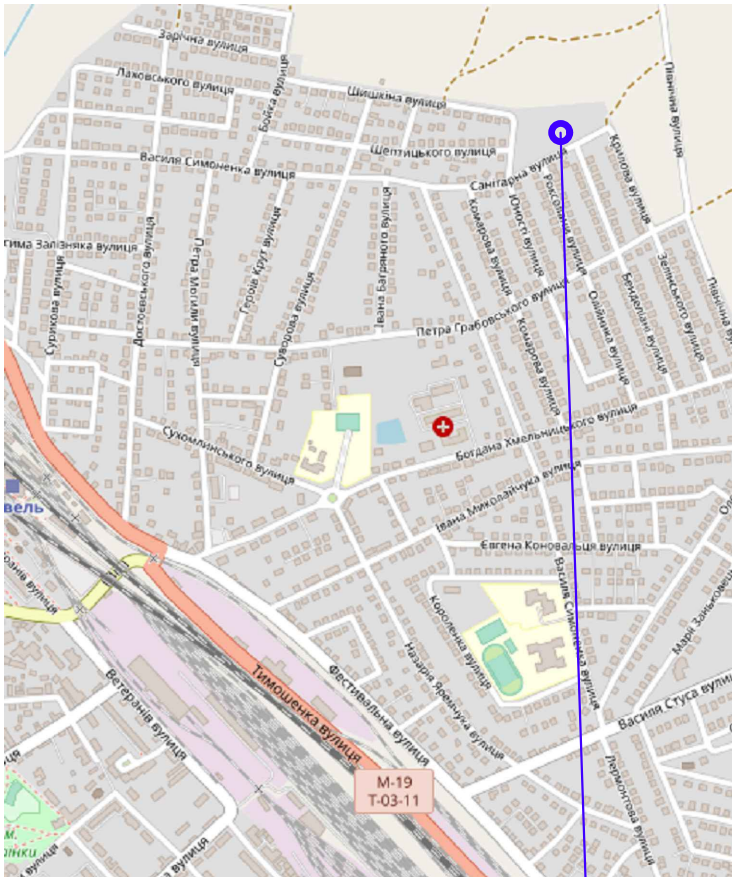
П

1

7

ПП «Ковелькомунпроект»

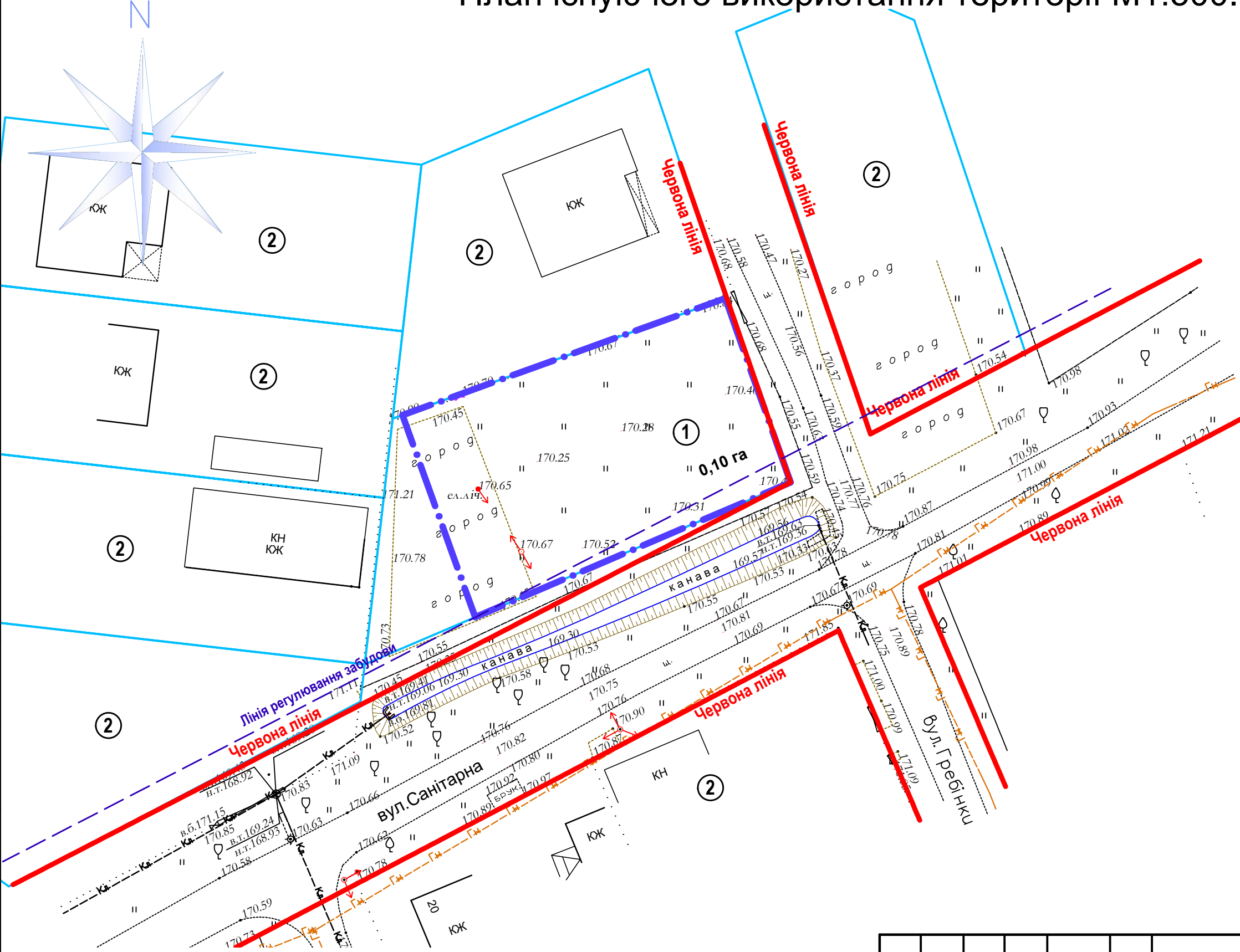
Ситуаційні схеми розташування території у планувальній структурі населеного пункту (районі).



Місце розташування об'єкту

						187 / 1222 - ДПТ			
						Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина					Стадія		Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга					П		2	7
Г А П	Новосад								
Перевірив	Дубина					Схеми розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району).		ПП «Ковелькомунпроект»	
Виконала	Горностаєва								

План існуючого використання території М1:500.



Умовні позначення

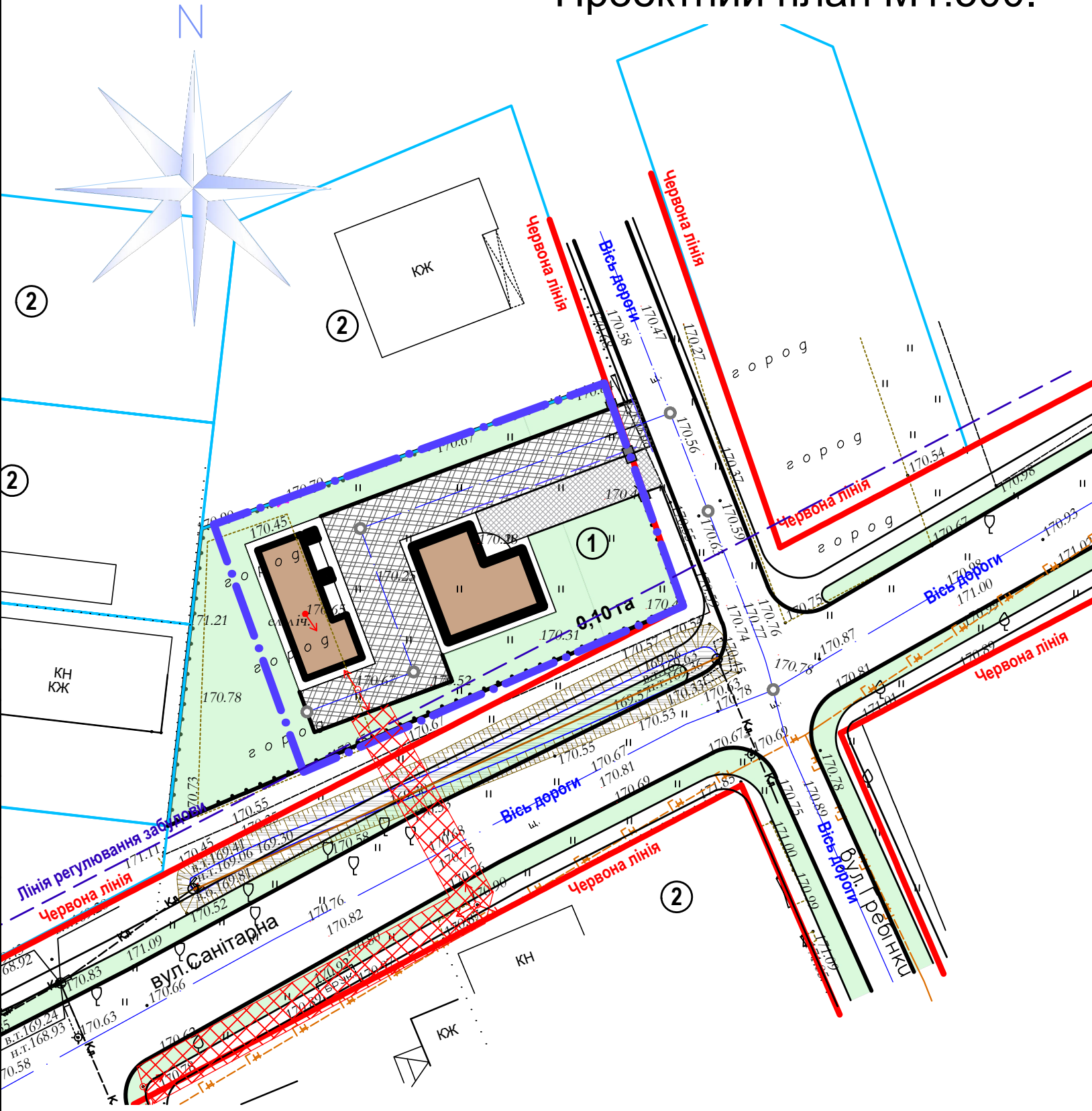
- Межа території, яка підлягає благоустрою (умовна межа робіт)
- Існуючі будівлі та споруди
- Червона лінія
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей
- Площа земельної ділянки в гектарах (га)
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК.

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Місце розташування індивідуальної житлової забудови з господарськими будівлями.	Проект
2	Садибна індивідуальна житлова забудова.	Існ

						187 / 1222 - ДПТ			
						Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор	Дубина								Стадія
Н. контр.	Коренга								Аркуш
Г А П	Новосад								Аркушів
Перевірив	Дубина								П
Виконала	Горностаєва								3
									7
						План існуючого використання території М1:500.			ПП «Ковелькомунпроект»

Проектний план М1:500.



Умовні позначення

- Будівлі та споруди , що проектується
- Санітарно-захиста зона від ЛЕП 0,4 кВ, 2м від крайнього провода
- Межа території, яка підлягає благоустрою (умовна межа робіт)
- Існуючі будівлі та споруди
- Червона лінія
1. 2.

1.Бордюр.
2.Поребрик.
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей
- Мощення проїздів бетонною плиткою
- Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою
- Озеленення території
- Проектована огорожа з воротами
- Пониження бордюрного каменя (h=4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного покриття)
- 0,10 га

Площа земельної ділянки в гектарах (га)
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК.

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Індивідуальна житлова забудова з господарськими будівлями.	Проект
2	Садибна індивідуальна житлова забудова.	Існ

1. Даний аркуш дивитись разом з аркушами 3; 5; 6.
2. Деталі дорожнього мощення - див. аркуш 7.
3. Всі розміри дані в метрах.

Основні техніко-економічні показники:

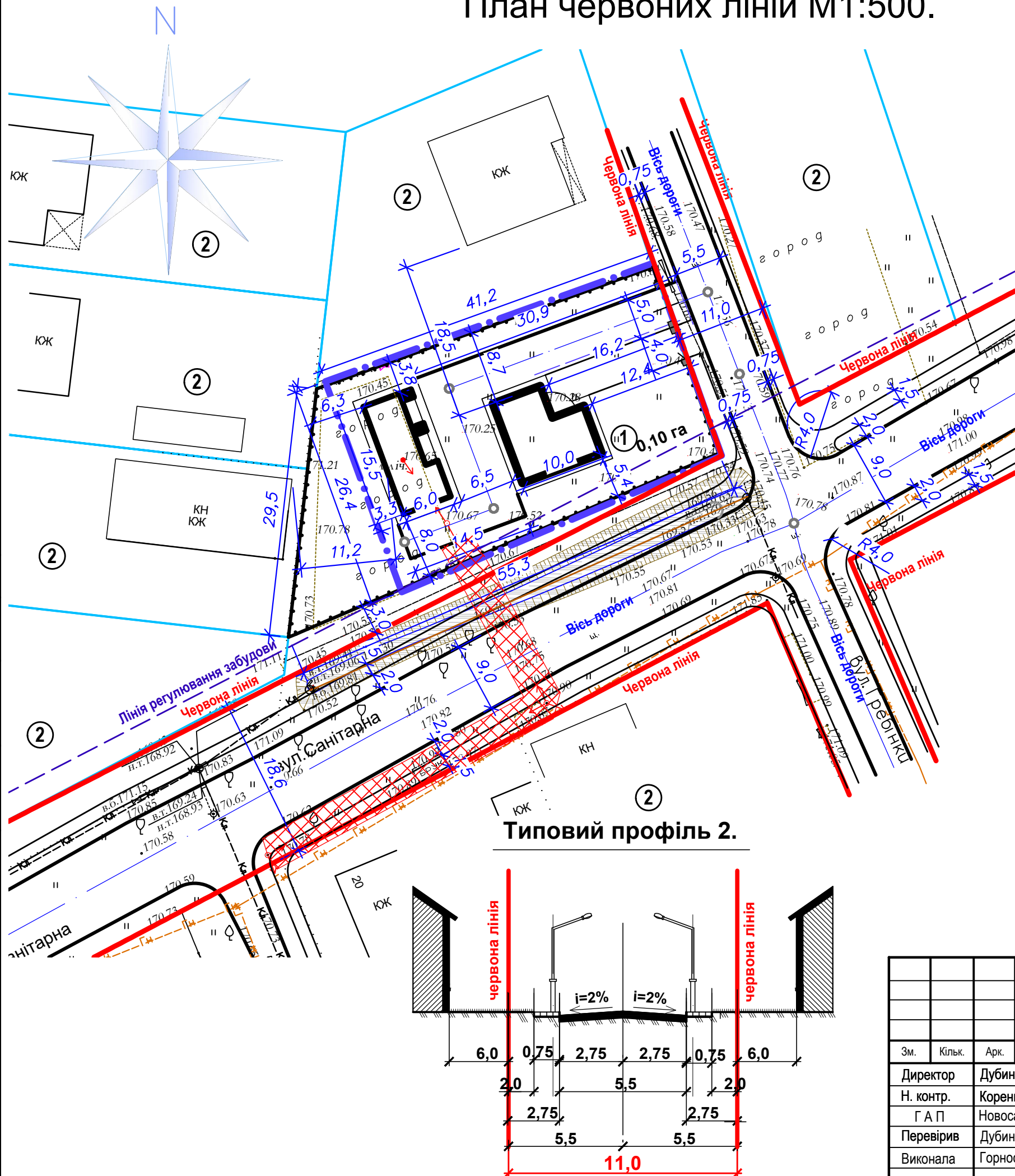
1. Площа умовної ділянки, що підлягає благоустрою	0,10 га	-100%
2. Площа забудови	151,5 м ²	- 15,15%
3. Площа мощення	447,5 м ²	- 44,75%
4. Площа озеленення	401 м ²	- 40,1%

187 / 1222 - ДПТ

Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Директор	Дубина					Проектний план М1:500.	Стадія	Аркуш
Н. контр.	Коренга						П	4
Г А П	Новосад							Аркушів
Перевірів	Дубина							7
Виконала	Горностаєва					ПП «Ковелькомунпроект»		

План червоних ліній М1:500.



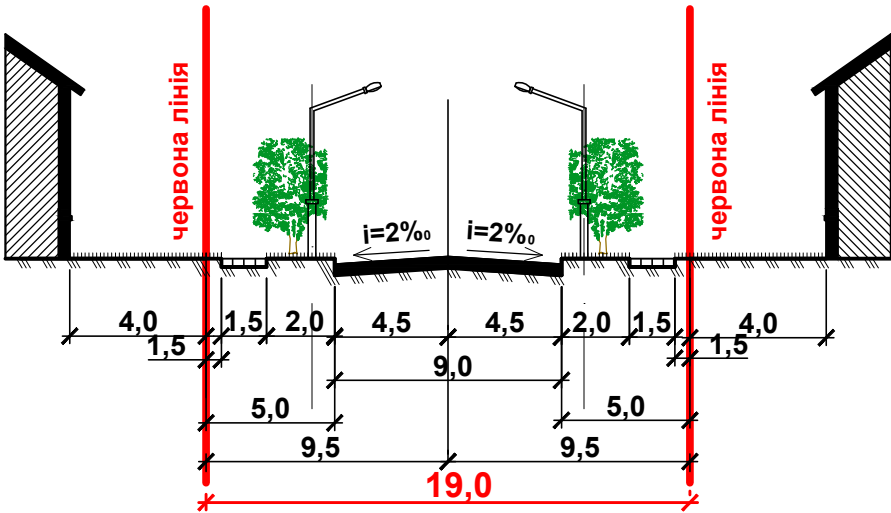
Умовні позначення

- Будівлі та споруди, що проектується
- Санітарно-захистна зона від ЛЕП 0,4 кВ, 2м від крайнього провода
- Межа території, яка підлягає благоустрою (умовна межа робіт)
- Існуючі будівлі та споруди
- Червона лінія
- 1. Бордюр. 2. Поребрик.
- Проектована огорожа з воротами
- Пониження бордюрного каменя (h=4 см) в т.ч. смуги уніфікованого тактильного (контрастного покриття)
- 0,10 га Площа земельної ділянки в гектарах (га)
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК.
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

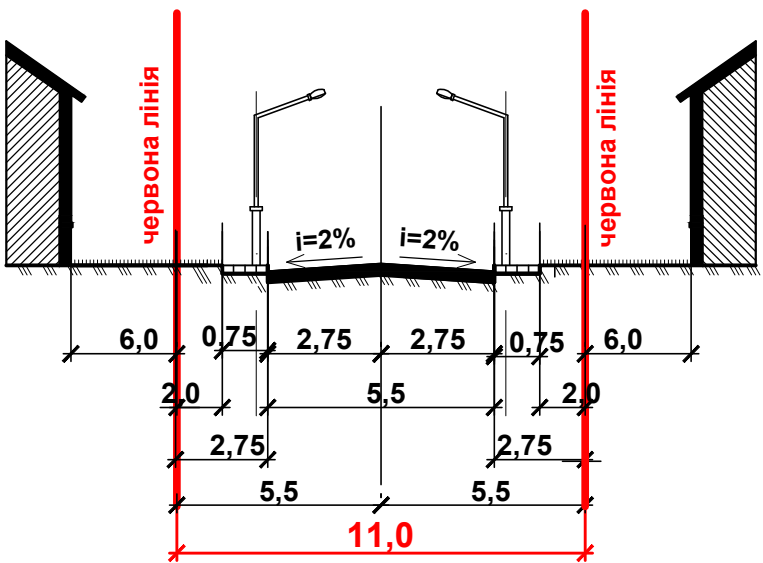
Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Індивідуальна житлова забудова з господарськими будівлями.	Проект
2	Садибна індивідуальна житлова забудова.	Існ

Типовий профіль 1.



Типовий профіль 2.



187 / 1222 - ДПТ

Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина					П	5	7
Н. контр.	Коренга							
Г А П	Новосад							
Перевірів	Дубина							
Виконала	Горностаєва							
План червоних ліній М1:500.							ПП «Ковелькомунпроект»	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Волинської області		
Директор	Дубина					Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга					П	6	7
Г А П	Новосад							
Перевірів	Дубина					План організації рельєфу М 1:500. ПП «Ковелькомунпроект»		
Виконала	Горностаєва							

Відомість малих форм архітектури

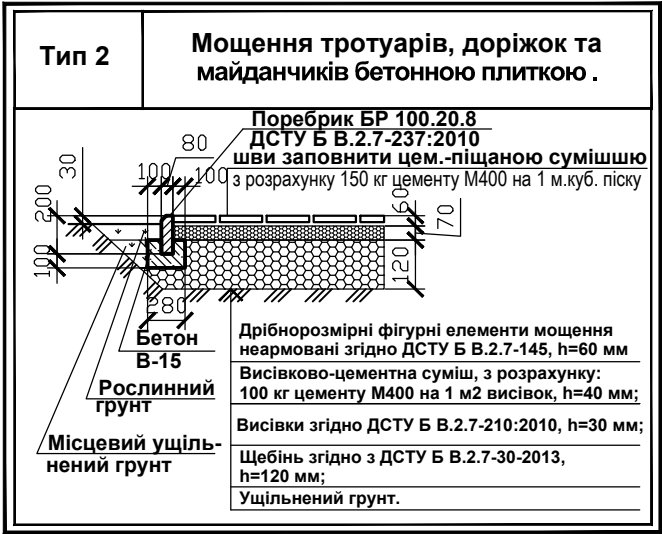
номер по плану	Умовне зображення	Найменування	Кількість	Позначення типового проекту

Відомість елементів озеленення

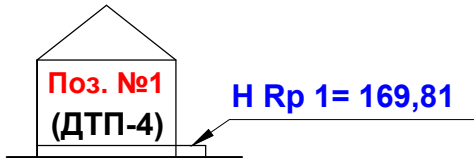
номер по плану	Найменування порід і видів насаджень	Вік	Кількість	Примітка
	Озеленення	—	401	м. кв.

Відомість проїздів, доріжок, майданчиків

Умовне позначення	Найменування	Площа покриття м²	Бордюр, поребрик	
			Тип	К-сть, м.п.
Тип 1	Мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою	384,4	Бордюр БР 100-30-15 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	-
Тип 2	Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою	63,1	Поребрик БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	-



ЕСКІЗ РЕПЕРА



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

						187 / 1222 - ДПТ			
						Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор		Дубина					П	7	7
Н. контр.		Коренга							
Г А П		Новосад							
Перевірів		Дубина							
Виконала		Горностаєва				ПП «Ковелькомунпроект»			

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

1.Склад проекту детального плану території	7
2.Вступ.....	7
3.Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.....	8
4.Оцінка існуючої ситуації.....	9
4.1. Стан навколишнього середовища	10
4.2. Використання території	11
4.3. Характеристика існуючих будівель	11
4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини.....	11
4.5. Характеристика інженерного обладнання.....	11
4.6. Характеристика транспорту	11
4.7. Характеристика озеленення і благоустрою	11
4.8. Характеристика планувальних обмежень.....	11
5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови.....	12
6. Характеристика видів використання території	12
7. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.....	13
8. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження.....	14
9. Основні принципи планувально-просторової організації території	15
10. Житловий фонд та розселення	15
11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	16
12.Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок	16
13.Інженерне забезпечення території, розміщення магістральних інженерних мереж та споруд	16
14.Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	17
15.Комплексний благоустрій з організацією зелених зон	18
16.Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	18
17. Заходи щодо реалізації детального плану території	21
18. Перелік вихідних даних.....	21
19. Основні техніко-економічні показники ДПТ	23

						187/1222 - ПЗ	Арк. 6
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

1. СКЛАД ТА ЗМІСТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території розробляється з метою:

-визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки в межах населеного пункту з метою розміщення об'єкта будівництва;

- внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області.

Частина I – пояснювальна записка;

Частина II – вихідні дані;

Частина III – графічні матеріали детального плану території:

1. Загальні дані.
2. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району).
3. План існуючого використання території М 1:500. Опорний план М 1:500.
4. Проектний план М 1: 500. План червоних ліній М 1:500.
5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1: 500.
6. Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою.

2. ВСТУП.

Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області розробляється з метою розміщення об'єкта будівництва відповідно та визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки в межах населеного пункту у відповідності з Законом України № 3038-VI від 17.02.2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності» та:

- ДБН Б.1.1- 14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
 - ДБН Б.2.2-12:2019, «Планування і забудова територій»
 - ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів»
 - ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»
- і ін. на основі таких критеріїв:
- ДБН В 1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»

						187/1222 - ПЗ	Арк. 7
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць для паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього середовища.

Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області розроблений на замовлення Ковельської міської ради Волинської ради згідно рішення від 28.10.2021р. №14/186 та листа-замовлення виконавчого комітету Ковельської міської ради Волинської області.

3. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Ковель — місто у Волинській області, райцентр Ковельського району. Розташований за 70 км від обласного центру — Луцька, за 65 км від автопереходу Ягодин-Дорогуськ та за 69 км від автопереходу «Доманове». У 2008 та 2011 році Ковель перемагав у всеукраїнському конкурсі «Населений пункт найкращого благоустрою і підтримки громадського порядку» серед міст з населенням до 100 тисяч мешканців.

Ковель розкинувся на Поліській низовині, що відноситься до Східноєвропейської рівнини. Ковель розкинувся на Поліській низовині, що відноситься до Східноєвропейської рівнини. В геологічному ракурсі Ковель, як і вся північна частина області лежить на Ковельському виступі, який є частиною древньої, дорифейської Східноєвропейської платформи.

У тектонічній будові відповідає Волино-Подільській плиті. За рельєфом — рівнина яка має невеликі підвищення і характеризується високою лісистістю,

						187/1222 - ПЗ	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

заболоченими площами, значною кількістю торфовищ. Місто розташоване у зоні мішаних лісів.

Територією міста протікає річка Турія, в напрямку з півдня на північ та є притокою Прип'яті (басейн Дніпра). Ширина — 8-10 м, глибина — 0,6-1,7 м, на поймах — 1,5-2,5 м, швидкість течії — не більше 0,5 м/сек. На руслі річки Турії збудовано міське водосховище: площа дзеркала — 5,55 км², об'єм повний — 1,27 млн м³, об'єм корисний — 0,45 млн м³, розташоване в південній частині міста.

Поблизу м. Ковель є джерело з хлоридно-натрієво-йодо-бромними водами. Експлуатаційний водоносний горизонт залягає на глибині понад 1300 м. Просвердлено дві свердловини, експлуатаційні запаси яких оцінені в кількості 90 м³/добу на 25-річний термін.

З півночі місто обмежене лугами і болотами, а з півдня до нього примикають пісковики та ліси.

Ковель відноситься до зони мішаних лісів. Клімат міста помірно континентальний. Направлення висотних вітрів 280—340 град. 6 серпня 2012 року у місті був відмічений абсолютний максимум температури — +37,1 °С. Абсолютний мінімум температури: -34,6 °С (12.01.1950). Середньорічні температури: середній максимум +10 °С, середній мінімум +3 °С. Опادي: середньорічна норма — 586 мм, найбільше за рік — 806,7 мм (1948 р.), найменше за рік — 331,6 мм (1961 р.)

За погодно-кліматичними факторами та ґрунтово-гідрологічними умовами територія відноситься до Північної дорожньо-кліматичної зони (У-І).

Число днів з туманами — 53, ожеледдю — 20, заметіллю — 5.

Середня температура найбільш холодної п'ятиденки — мінус 21°, найбільш холодного періоду — мінус 8°.

Максимальна глибина промерзання ґрунтів — 0,9 м.

Висота снігового покриву при 5% ймовірності — 0,45 м.

Середньорічна швидкість вітрів — 3,1 м/с, швидкісний напір — 3,5 м/сек.

4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Ділянка охоплена детальним планом території загальною площею 3,47 га розташована в межах м. Ковеля в його західній частині на території, призначеній

						187/1222 - ПЗ	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

для городництва (див. фрагмент генплану, аркуш 4).

Ділянка обмежена: з Півночі та Заходу - існуюча індивідуальна садибна житлова забудова; з Півдня –існуюча індивідуальна садибна житлова забудова; існуючі водовідвідні канали; зі Сходу – існуюча індивідуальна садибна житлова забудова; частково земельні ділянки для городництва; існуючі водовідвідні канали.

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

-рішення Ковельської міської ради Волинської області, №14/186 від 28 жовтня 2021 року;

-фрагмент схеми розташування території у планувальній структурі населеного пункту;

-план топографо-геодезичного вишукування М 1:500, ПП «Ковелькомунпроект» у листопаді 2022.

Площа, розміри та конфігурація детального плану території відповідають вимогам:

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», та забезпечують можливість розміщення проектних об'єктів з дотриманням необхідних протипожежних та санітарних розривів до об'єктів, що обмежують місце проектного будівництва; забезпечується влаштування зручних підходів та під'їздів, організація благоустрою з належним рівнем озеленення та інженерного забезпечення.

4.1. Стан навколишнього середовища

Земельна ділянка площею – 0,10 га на яку розробляється детальний план території знаходиться в межах міста Ковеля.

Територія для будівництва індивідуального житлового будинку та господарської будівлі сформована землями житлової забудови.

4.2. Використання території.

Вибрана ділянка, що охоплена детальним планом території складається з

						187/1222 - ПЗ	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

однієї проектної земельної ділянки.

Загальна площа земельної ділянки – 0,10 га.

Площа мощення –асфальтобетонне покриття (в межах благоустрою)– 447,5 м².

Площа проектної забудови – 151,5 м².

4.3. Характеристика існуючих будівель.

Дана земельна ділянка вільна від забудови, на ній розташований город.

Вибрана територія межує з наступною існуючою забудовою:

-існуюча індивідуальна садибна забудова.

4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання ДПТ об'єкти культурної спадщини відсутні.

4.5. Характеристика інженерного обладнання.

Від існуючих електромереж міста, згідно ТУ - з вуличної мережі від лінії електропостачання 0,4 кВ, що проходить вздовж існуючих вул. Санітарна відповідно до розміщення проектної індивідуальної житлової забудови, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені власниками земельних ділянок.

4.6. Характеристика транспорту.

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

4.7. Характеристика озеленення і благоустрою.

Благоустрій та озеленення на території проектування загалом вимагає реорганізації та впорядкування. Територія вільна від цінних зелених насаджень на даний момент (згідно топографічних вишукувань М 1:500). Існуючий проїзд потребує робіт по впорядкуванню і благоустрою.

4.8. Характеристика планувальних обмежень.

Протипожежні та санітарні розриви до навколишніх сусідніх та суміжних будівель і споруд - дотримуються, відповідно до вимог ДБН В1.1-7-2002; ДБН Б.2.2-12..2019 - Планування і забудова територій

5. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ,

						187/1222 - ПЗ	Арк. 11
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ

За функціональним регламентом територія призначена для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Планувальним регламентом передбачається:

- раціональне використання території і формування об'ємно - просторової композиції виділеної території;
- дотримання існуючих червоних ліній;
- визначення допустимої поверховості об'єктів та параметрів забудови території.

Проектне рішення при детальному плану території базоване на раціональному використанні міських територій, а саме:

- визначено допустимі параметри забудови земельної ділянки;
- врахована існуюча мережа вулиць та проїздів;
- враховано існуючі санітарно-захисні зони;
- взаємозв'язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів;
- побажаннях та вимогах замовника – Ковельська міська рада, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Даний детальний план території передбачає формування земельної ділянки – для нового будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд, на території загальною площею **0,10 га**.

Поверховість забудови передбачена наступна:

- для індивідуальної житлової забудови – 1-2 поверхи (до 12 м).

7. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ

						187/1222 - ПЗ	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Детальним планом території передбачено:

- визначення допустимих параметрів забудови однієї земельної ділянки;
- озеленення та благоустрій території;
- відведення атмосферних опадів.

Виходячи з побажань замовника, опираючись на рішення генплану, даним детальним планом території опрацьовано земельну ділянку площею 0,10 га для нового будівництва індивідуальної житлової забудови з господарськими будівлями.

З метою оптимального архітектурно-просторового вирішення, поверховість індивідуальної житлової забудови приймається в 1-2 поверхи.

Режим забудови території повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Основні містобудівні вимоги, які слід врахувати при оформленні документів на землекористування та на наступних стадіях проектування:

- гранична поверховість забудови – 1-2 поверхи ;
- при подальшому проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями та нормативні розриви до інженерних мереж.

Територія об'єкту повинна бути належним чином благоустроєна, озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням. Покриття тротуарів та майданчиків – бетонна плитка; проїздів – бетонна плитка.

При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Проектний об'єкт не належить до списку Е (ДБН А.2.2-1-2003), як об'єкт що становить підвищену екологічну небезпеку і не вимагає розробки розділу ОВНС у складі робочого проекту.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при будівництві об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні вискоєфективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючи конструкції з

						187/1222 - ПЗ	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

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

Вибрана територія може використовуватися для житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області.

Містобудівні умови та обмеження.

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

Максимальна поверховість приміщень – 1-2 поверхи.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимальний відсоток забудови земельної ділянки – 20,0%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Границями забудови служать межі проїзду – 9 м, 5,5 м.

Проектування проводити, відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Мінімальний пожежний розрив між будівлями – 8,0 м відповідно до таб. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

5. На земельній ділянці, де розташований об'єкт нерухомого майна відсутні планувальні обмеження, відповідно до схеми планувальних обмежень генерального плану населеного пункту.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Виконати інженерні вишукування відповідно до вимог ДБН А. 2.1-1-2014.

Поряд проходить лінія електропередачі. При проектуванні врахувати відстань від існуючої мережі до проектного об'єкта, відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4

						187/1222 - ПЗ	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

березня 1997 р. №209.

7.Площа земельної ділянки – для розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області: – 0,10 га.

9. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом території проектна площа земельної ділянки – 0,10 га передбачена для нового будівництва індивідуального житлового будинку та господарської будівлі району Волинської області.

Під'їзд до ділянок житлової забудови здійснюється із південної сторони ділянки.

Площа забудови – 151,5 м².

В основу планування покладено функціональне зонування території, умови раціонального використання території, вимоги охорони навколишнього середовища та враховані такі фактори, як:

- наявність існуючих будівель та споруд;
- ухил рельєфу;
- транспортні зв'язки.

10. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Для визначення оптимальних перспективних показників ДПТ визначаємо містобудівну ємність даної території, виходячи з параметрів існуючої та проекрованої житлової забудови та площі приватизованої земельної ділянки для розміщення зблокованого житлового будинку та господарської будівлі.

Поверховість проекрованої забудови прийнята з міркувань забезпечення нормативних розривів, оптимальної інсоляції та ефективного використання території. Поверховість індивідуального житлового будинку прийнято – 1-2 поверхи включаючи мансардний поверх.

Для розрахунку кількості мешканців приймається коефіцієнт сімейності 3,5 мешканця на одну ділянку.

Відповідно на території ДПТ проживатиме до 4 мешканців.

11. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ

						187/1222 - ПЗ	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

На території проектування відсутні та не передбачаються заклади обслуговування населення.

12. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І СТОЯНОК

Для покращення обслуговування території, проектом передбачені:

- проїзд для обслуговування вибраної території, відповідно до ст. 99 ЗКУ.

з дотриманням норм проектування (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»).

На території за межами ДПТ передбачено проект вулиці та благоустрою – (забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину проектних вулиць *в червоних лініях* – 19,0 м та 11,0 м). Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування.

13. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

У розділі подано принципові рішення щодо інженерного забезпечення ділянки *для розташування індивідуальної житлової забудови* по вулиці Санітарна в місті Ковелі Волинської області, на території площею – 0,10 га.

Водопостачання. Згідно ТУ.

Водовідведення та побутова каналізація. Згідно ТУ.

Електропостачання. Від існуючих електромереж села, згідно ТУ - з вуличної мережі від ліній електропостачання, що проходить вздовж існуючих вулиць, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені власником. Всі інші вимоги щодо електропостачання вирішуються на наступних етапах проектування. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначаються згідно ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик житла.

Відведення поверхневих стоків. Для відведення поверхневих стоків з території, враховуючи рельєф місцевості передбачається здійснити відкритим способом, що організоване від стін будівель по вимощенню на майданчики та

						187/1222 - ПЗ	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

проїзди. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.

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

Тверді відходи та сміття, з території забудови, збирається у сміттеві модулі з подальшим їх транспортуванням на сміттєзвалище згідно договору з комунальною службою, з подальшими **методами:**

утилізаційним (максимальне використання корисних властивостей відходів шляхом виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива або переробку в органічне добриво чи біопаливо);

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

Теплопостачання – згідно ТУ.

14. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Система висот – Балтійська.

Система координат – місцева.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

-вертикальне планування території;

-поверхневе водовідведення,

що розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно планувальних вимог.

При розробленні схеми інженерного підготування території за основу було прийнято відмітки існуючої дороги з твердим покриттям.

Рельєф ділянки рівнинний. Абсолютні відмітки рельєфу змінюються в

						187/1222 - ПЗ	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

межах від 170,31 м до 170,87 м.

Схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- забезпечення проектних відміток у точках перехрещення осей проїздів і в характерних місцях;
- створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів.

Червоні вертикальні відмітки земельної ділянки пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення відведення атмосферних опадів та запобігти підтопленню.

Відведення дощових і талих вод на проектну дорогу по проїздах.

15. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ З ОРГАНІЗАЦІЄЮ ЗЕЛЕНИХ ЗОН

При проектуванні передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: облаштування проїзної частини та тротуарів в межах червоних ліній, влаштування зовнішнього освітлення, збереження та впорядкування зелених насаджень.

На території ДПТ передбачено додаткове озеленення території загального користування.

16. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою покращення стану навколишнього середовища проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-захисні умови проведення забудови згідно з наміченим проектом функціональним зонуванням.

Встановлення, організація та дотримання:

- влаштування вертикального планування території з метою відведення талих і дощових вод по рельєфу;
- територія проектування має бути озеленена, забезпечена зовнішнім

						187/1222 - ПЗ	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

освітленням;

- покриття пішохідних доріжок та проїздів – тротуарна плитка;
- використання нових енергетичних засобів для опалення житла;
- розширення та вдосконалення транспортних мереж в даному районі.

Характеристика видів впливів планової діяльності на компоненти

навколишнього середовища наступні :

- на клімат і мікроклімат - негативних впливів не передбачається ;
- на геологічне середовище – вплив на геологічне середовище носить

локальний характер і здійснюється лише в частині , пов'язаній із виконанням будівельних робіт . Після виконання будівельних робіт геологічне середовище відновлюється ;

- на земельні ресурси - негативних впливів не передбачається;
- на ґрунти - негативних впливів не передбачається;
- на атмосферне повітря - негативних впливів не передбачається ;
- на водні ресурси - вплив пов'язаний із використанням води на

господарсько-побутові потреби;

- на рослинний і тваринний світ , заповідні об'єкти - негативних впливів на рослинний та тваринний світ не передбачається ;

- техногенне та соціальне середовище - на техногенне не впливає ;

на соціальне - позитивний вплив.

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які збираються в спеціально пристосовані для цього закриті контейнери, які розташовані на проектній земельній ділянці. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами після укладання ними договорів із органами місцевої влади .

Стратегічна екологічна оцінка

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018р. № 2354-VIII регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, а також на документи державного планування, які стосуються об'єктів господарської діяльності, а також містобудування, щодо яких законодавством передбачено

						187/1222 - ПЗ	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

здійснення процедури оцінки впливу на довкілля (Закон України №2059-19 від 23.05.2017).

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» та «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10.08.2018р. №296, СЕО проводиться для проектів документів державного планування, які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку»:

1. Проекти ДДП, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

2. Проекти ДДП, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі крім тих, що стосується створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Також у методичних роз'ясненнях щодо реалізації положень Закону Мінприроди зазначає, що СЕО обов'язково проводиться для документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям, зазначеним у ст. 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», а у випадку, якщо проект ДДП відповідає лише одному із таких критеріїв, то рішення щодо здійснення СЕО замовник приймає самостійно.

Містобудівна документація «Внесення змін до детального плану території розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області» відповідає вимогам першого критерію, здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Згідно статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» детальний

						187/1222 - ПЗ	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

план території не відноситься до жодної з категорій видів планової діяльності, які можуть мати значний вплив на довкілля, відповідно оцінці впливу на довкілля не підлягає.

17. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачена етапність забудови від 1 років до 2 років даної території наступна:

I черга

а) відведення земельної ділянки для нового будівництва індивідуального житлового будинку та господарської будівлі;

II черга – проведення комплексного благоустрою території.

18. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

При розробленні ДПТ використані наступні матеріали:

- викопіювання з генерального плану м. Ковель;
- матеріали топогеодезичного знімання М 1:500, результати натурних обстежень та контрольних обмірів, виконаних ПП «Ковелькомунпроект»;
- рішення Ковельської міської ради , №14/186 від 28 жовтня 2021 року;
- завдання на розроблення детального плану території.

19. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ Загальні ТЕП

						187/1222 - ПЗ	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

№ п/п	Назва показника	Оди. вим.	Кількість
1.	Площа земельної ділянки для розташування індивідуальної житлової забудови по вулиці Санітарній в місті Ковелі Волинської області	га	0,10
2.	Площа забудови	м.кв.	151,5
3.	Відсоток забудови	%	15,15
4.	Площа мощення, у межах ДПТ:	м.кв.	447,5
5.	Відсоток мощення	%	44,75
	- мощення проїздів та майданчиків бетонною плиткою (в межах ДПТ)	м.кв	384,4
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою(в межах ДПТ)	м.кв	63,1
6.	Площа озеленення	м.кв.	401,0
7.	Відсоток озеленення	%	40,1

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землеупорядною організацією.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських обговореннях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

						187/1222 - ПЗ	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною міською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

						187/1222 - ПЗ	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		