



КОВЕЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

26.10.2023

м. Ковель

№ 42/17

Про дозвіл на розроблення детального плану території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву “Калина”

Керуючись п.42 ч.1 ст.26, ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розглянувши протокол засідання комісії з добору земельних ділянок та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами від 11.09.2023 № 3, з метою уточнення планувальної структури, функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки орієнтовною площею 8,5 га, яка перебуває у комунальній власності, в частині розміщення торгово-офісних будівель, складських комплексів та об'єктів дорожнього сервісу, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дозволити розробити детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву “Калина” в місті Ковелі Волинської області.

2. Підготовчі процедури розроблення містобудівної документації «Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву “Калина” в місті Ковелі Волинської області» провести згідно календарного плану (Додаток 1).

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

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

- 1) виступити замовником містобудівної документації;

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

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

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

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

6) подати на затвердження Ковельській міській раді проєкт детального плану території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву “Калина” в місті Ковелі Волинської області.

5. 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

Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації “Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву “Калина” в місті Ковелі Волинської області”

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення детального плану	Дата початку	Строк (робочі дні)	Дата закінчення
1	2	3	4	5
1	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення детального плану території	06.11.23	15	24.11.23
2	Отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів	09.11.23	10	22.11.23
	Формування переліку раніше розробленої містобудівної документації, формування переліку документів державного планування, складення переліку раніше розроблених схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань затверджених до прийняття рішення про розроблення детального плану території, дія яких розповсюджується на території розробки детального плану території, складення переліку намірів суб’єктів містобудівної діяльності щодо території опрацювання.	06.11.23	15	24.11.23
3	Визначення розробника містобудівної документації	24.11.23	10	07.12. 23
5	Публікація на веб-сайті календарного плану виконаних робіт з розроблення детального плану території відповідно до укладеного договору на розроблення детального плану території	11.12.23	5	15.12.23

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку
містобудівної документації «Детальний план території, обмеженої
вулицями Східною, Луцькою та територією
садівничого масиву “Калина”
в місті Ковелі Волинської області»

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Стартовий рік (2023)	Бажане значення
1	Земельна ділянка	га	0	8,5
2	Відсоток забудови земельної ділянки	%	0	45
3	Санітарно -захисна зона	м	0	100
4	Мінімальна відстань від червоних ліній	м	0	6
5	Кількість машино-місць для складських комплексів	на 100 працюючих у двох суміжних змінах	0	7-10
6	Кількість машино-місць біля магазинів	на 100 м.кв торгової площі	0	1-2
7	Кількість машино-місць біля офісних приміщень	на 100 працюючих та одночасно відвідувачів	0	5-10

Начальник відділу
містобудування та архітектури

Людмила МУРАЙ

Схема території, на яку заплановано
розроблення детального плану території, обмеженої
вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву
"Калина" в місті Ковелі

М 1 : 5000



межа території, на яку заплановано розроблення
детального плану території орієнтовною площею 10,84 га



Начальник відділу
містобудування та архітектури
"09" жовтня 2023 року

Людмила МУРАЙ

Лого

Зам. інв.№

Підпис і дата

Інв. № ор.

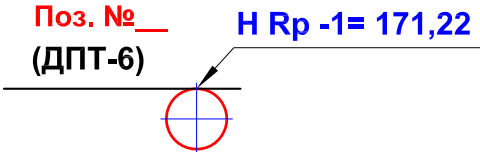
Відомість основних комплектів креслень		
Позначення	Найменування	Примітки
130 / 1124 - ДПТ	Детальний план території.	

Відомість креслень основного комплекту ДПТ		
Лист	Найменування	Примітки
1	Загальні дані	
2	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	
3	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:1000	
4	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М1:1000	
5	План функціонального зонування території М1:1000	
6	Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:1000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000	
7	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:1000	
8	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'єкту при дотриманні заходів, що передбачені графічними матеріалами.

Техніко-економічні показники				
№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Загальна площа території земельних ділянок, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі	га	6,4800	100%
2	Загальна площа забудови, у тому числі:	м²	40824,0	
	- будівлі і споруди, які забезпечують введення в експлуатацію об'єктів промисловості, транспорту та громадської забудови	-II-	40824,0	
3	Відсоток забудови	%	63,00	
4	Загальна площа озеленення, у тому числі:	м²	6480,0	
	- благоустрій земельних ділянок	-II-	6480,0	
5	Відсоток озеленення	%	10,00	
6	Загальна площа мощення, у тому числі:	м²	17496,0	
	- мощення проїздів та майданчиків із цементно-бетонних сумішей по ДСТУ 8858:2019 «Суміші цементно-бетонні дорожні та цементобетон дорожній»;	-II-	11547,0	
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	1750,0	
	- білощобенове мощення проїздів та майданчиків.	-II-	4199,0	
7	Відсоток мощення	%	27,00	

ЕСКІЗ РЕПЕРА

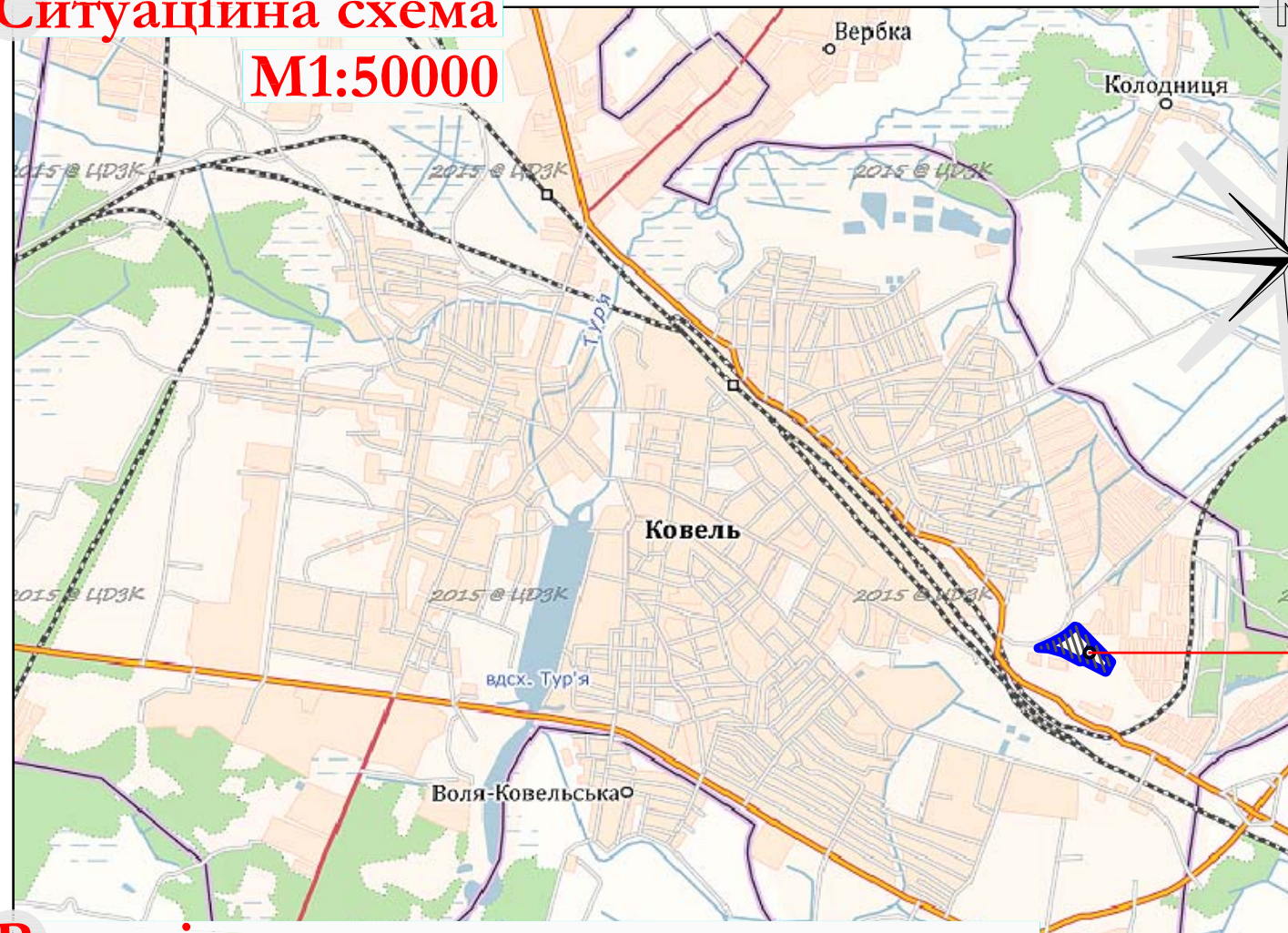


ЗАГАЛЬНІ ВКАЗІВКИ.

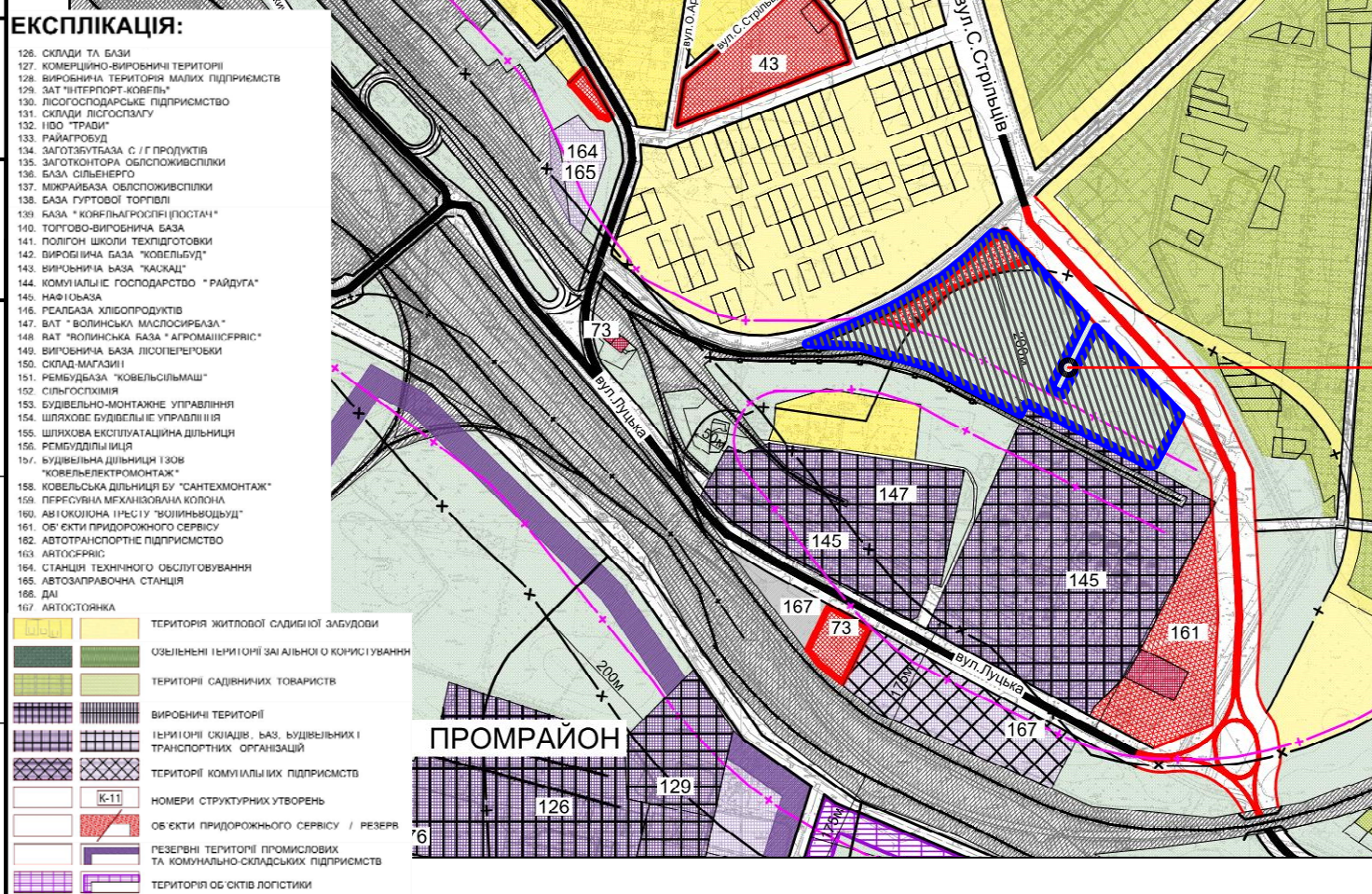
- Креслення основного комплекту ДПТ розроблені з використанням матеріалів топографічних робіт по складанню топографо-геодезичного плану, виконаних ТзОВ «Ковелькомунпроект», м. Ковель, у жовтні 2024 року.
- Додатково основні техніко-економічні показники дивитись на аркуші 4.
- Система координат - СК63. Система висот - Балтійська.
- Всі розміри та відмітки дані в метрах.
- Даний аркуш дивись разом з аркушами: 3; 4; 6; 8.
- Робочим репером служить верхній рівень з/б труби гідротехнічної транспортної водопропускної споруди, в районі визначеної проектом території, з відміткою Н=171,22 (див. ескіз репера).

						130 / 1124 - ДПТ				
						«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					
Директор	Дубина					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.	Коренга							П	1	8
Г А П	Новосад					Загальні дані		ТзОВ «Ковелькомунпроект»		
Перевірів	Дубина									
Виконав	Новосад									

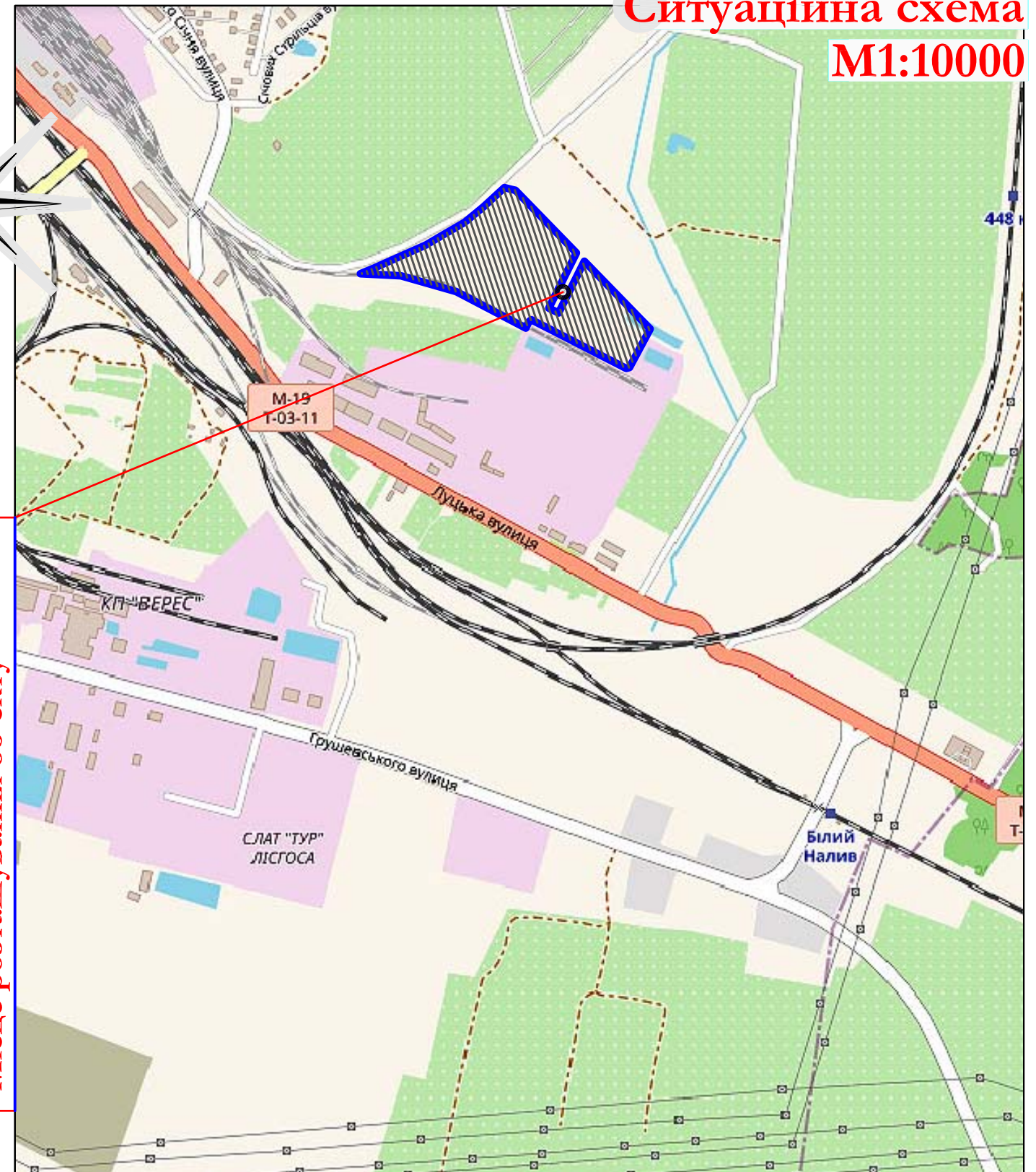
Ситуаційна схема



Викопіювання з генерального плану м Ковеля Волинської області М1:10000



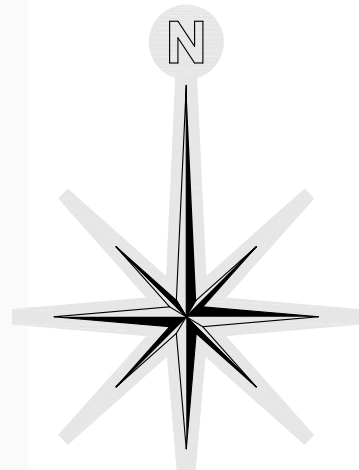
Ситуаційна схема



Місце розташування об'єкту

						130 / 1124 - ДПТ			
						«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Директор		Дубина				ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контр.		Коренга					П	2	
Г А П		Новосад							
Перевірів		Дубина							
Виконав		Новосад				Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.	ТЗОВ «Ковелькомунпроект»		

Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:1000



Умовні позначення

- Існуючі будівлі та споруди
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, доріг, проїздів
- Межа ділянки об'єкту містобудування
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
- Межа визначеної території, яка планується для нового будівництва:
- виробничого підприємства IV класу шкідливості - J.11.02, 1,4144 га;
- об'єкту дорожнього сервісу - J.12.11, 1,8173 га;
- підприємства транспортно-складської логістики - J.11.02, 1,7040 га;
- базової станції стільникового зв'язку - J.13.01, 0,0196 га;
- торговельно-складських приміщень - B.03.07, 1,5247 га;
загальною площею 6,4800 га, категорія земель **ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ)
- Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування
- Межі протипожежних, вибухових, побутових і ін. розривів
- Площа земельної ділянки в гектарах, га
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

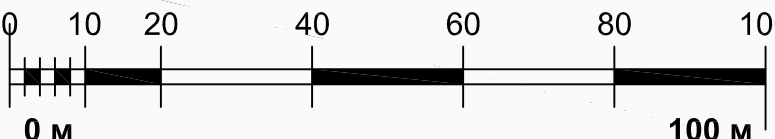
Охоронні зони інженерних мереж - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування. Інженерні мережі, що знаходяться в межах проектних будівель і споруд об'єкту містобудування підлягають перенесенню відповідно до ТУ, наданих у вихідних даних для проектування на стадії робочого проекту. **Увага!**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

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Місце розміщення базової станції стільникового зв'язку.	Проект.
2	Місця будівель та споруд виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості.	-II-
3	Місця розташування торговельно-складських будівель та споруд комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів.	-II-
4	Місця будівель та споруд підприємства транспортно-складської логістики - в т.ч. перевантаження на транспорт, елеватори силосів (зерні) матеріалів.	-II-
5	Місця розміщення будівель та споруд підприємства з надання послуг учасникам руху у смузі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу.	-II-
6	Територія АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531).	Існуюча
7	Садівничий масив «Калина» - малоповерхова індивідуальна садова забудова.	Існуючий
8	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
9	Землі ДТГО «Львівська залізниця» в т.ч. смуга відведення залізниці (залізничної колії).	Існуючі
10	Землі Ковельської міської ради (комунально-складські та виробничі території (в т.ч. у користуванні - комерційного використання)).	-II-

- Даний аркуш дивитись разом з аркушами: 4 - 7.
- Всі розміри дані в метрах.

Масштабна лінійка



123 / 1124 - ДПТ

«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

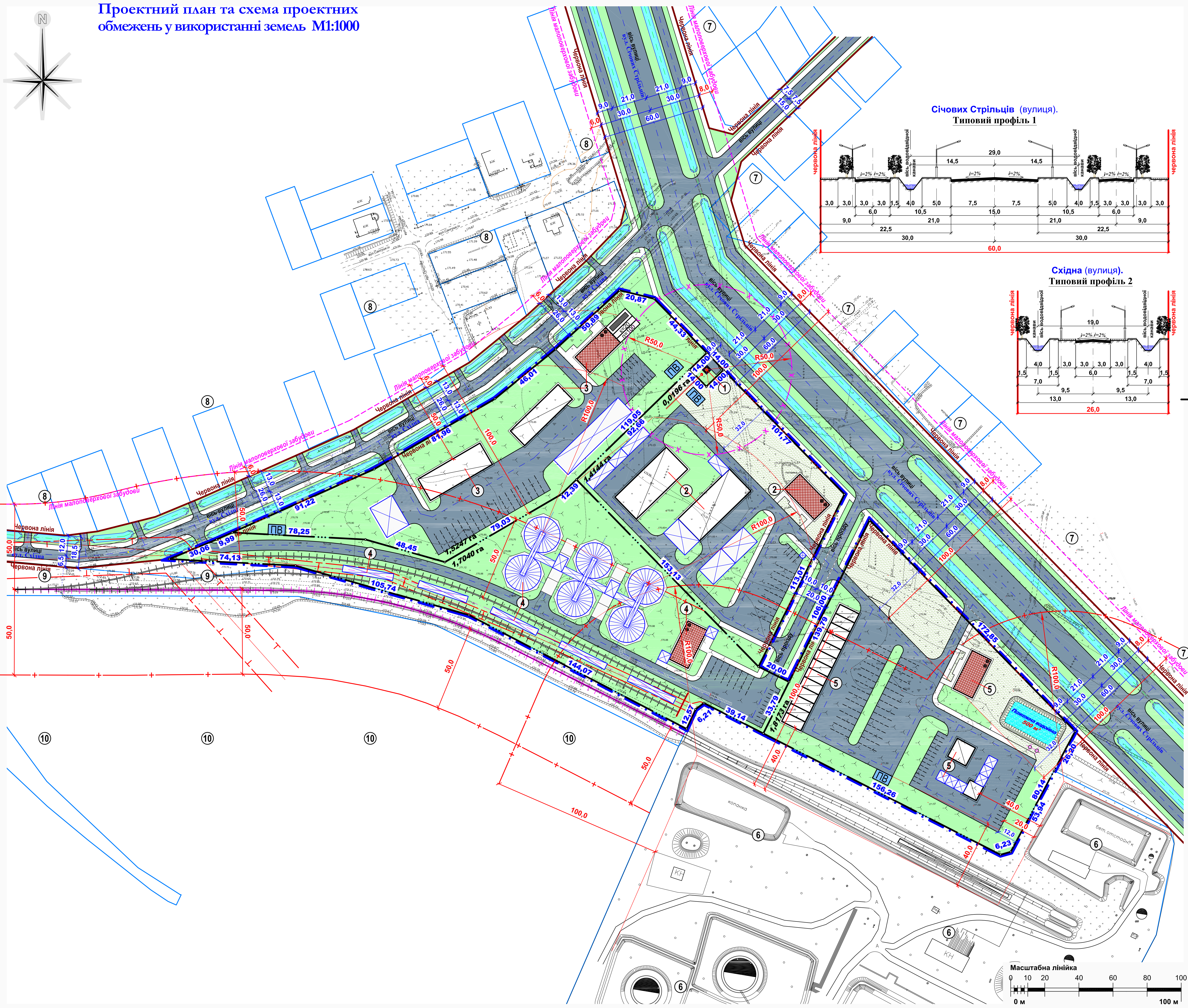
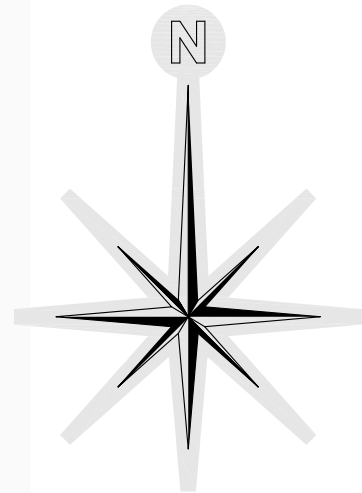
Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М1:1000

ТЗОВ «Ковелькомунпроект»

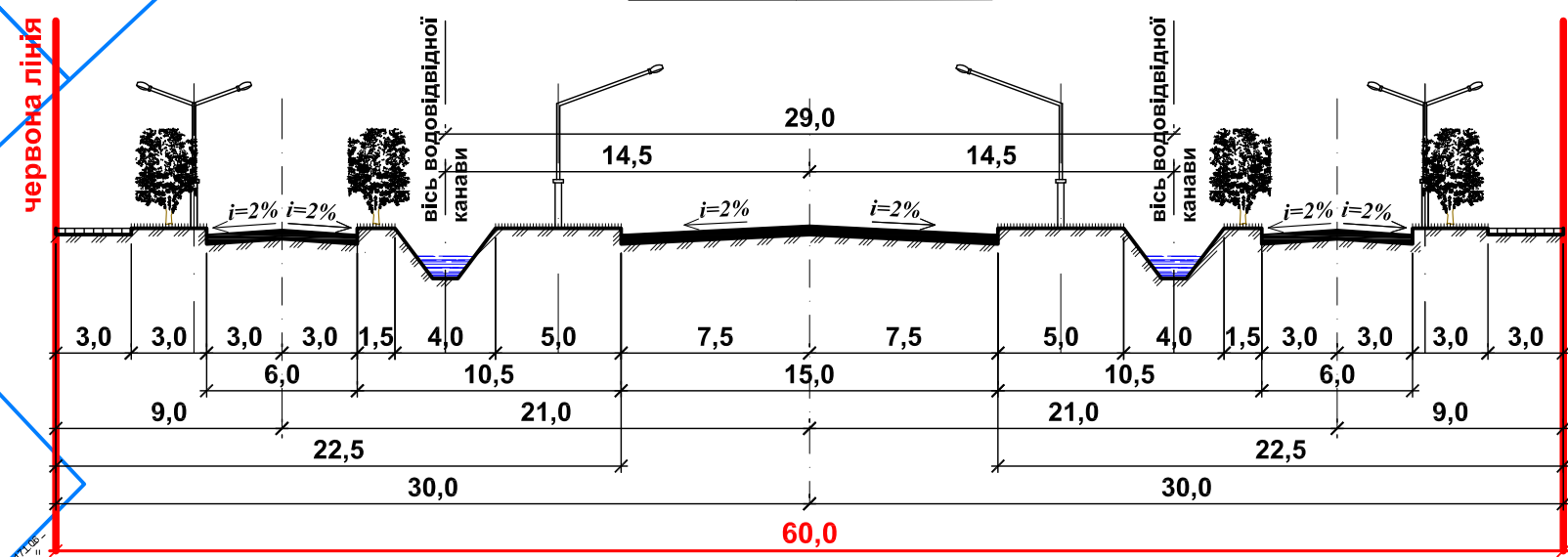
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Коренга				
Г. А. П.	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Новосад				

Стадія	Аркуш	Аркуші
П	3	

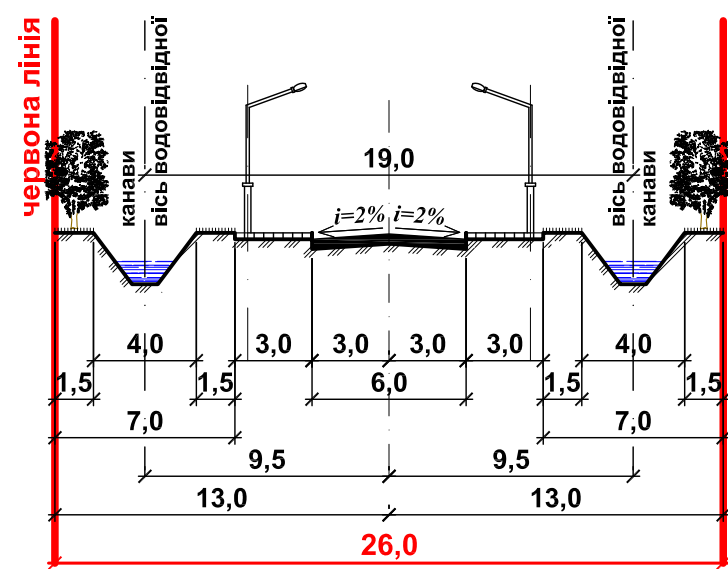
Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель M1:1000



Січових Стрільців (вулиця).
Типовий профіль 1



Східна (вулиця).
Типовий профіль 2



Експлікація будівель і споруд		
№	Найменування	Примітки
1	Базова станція стільникового зв'язку.	Проект.
2	Будівлі та споруди виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості.	-II-
3	Торговельно-складські будівлі та споруди комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів.	-II-
4	Будівлі та споруди підприємства транспортно-складської логістики - в т.ч. перевантаження нафтопродуктів, елеватори силуш (інертних) матеріалів.	-II-
5	Будівлі та споруди підприємства з надання послуг учасникам руху у смугі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу.	-II-
6	Територія АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531).	Існуюча
7	Садінний масив «Калина» - малоповерхова індивідуальна садова забудова.	Існуючий
8	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
9	Землі ДТГО «Львівська залізниця» в т.ч. смуга відведення залізниць (залізничної колії).	Існуючі
10	Землі Ковельської міської ради (комунально-складські та виробничі території (в т.ч. у користуванні - комерційного використання)).	-II-

Умовні позначення

	Існуючі будівлі та споруди		Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
	Будівля, що проектується. Поверховість будинку до 4-х пов.		Санітарно-захисна зона (СЗЗ)
	Виробничо-складська будівля (споруда)		Межі охоронних зон Інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування
	Проектні криті майданчики, навіси, тимчасові споруди (МАФ)		Межі протипожежних, вибухових, побутових і ін. розривів
	Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)		Пробізна частина з твердим покриттям
	Червоні лінії вулиць, доріг, проїздів		Проектна залізнична (підзна) колія
	Межа ділянки об'єкту містобудування		Озеленення території та проектовані газони
	1. Бордюр 2. Поребрик		Площа земельної ділянки в гектарах, га
	Межа визначеної території, яка планується для нового будівництва:		Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей
	- виробничого підприємства IV класу шкідливості - J.11.02, 1,4144 га; - об'єкту дорожнього сервісу - J.12.11, 1,8173 га; - підприємства транспортно-складської логістики - J.12.11, 1,7040 га; - базової станції стільникового зв'язку - J.13.01, 0,0196 га; - торговельно-складських приміщень - B.03.07, 1,5247 га; загальною площею 6,4800 га, категорія земель ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ		

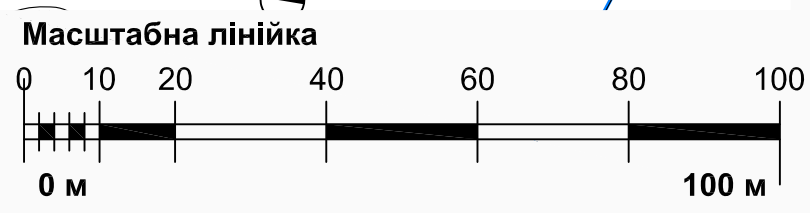
Охоронні зони інженерних мереж - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування. Інженерні мережі, що знаходяться в межах проектних будівель і споруд об'єкту містобудування підлягають перенесенню відповідно до ТУ, наданих у вихідних даних для проектування на стадії робочого проекту. Увага!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

Основні техніко-економічні показники (по генплану):

- Загальна площа території земельних ділянок, яка підлягає благоустрою, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садінного масиву «Калина» по вул. Варшавській, 14 в місті Ковелі Волинської області - 6,4800 га - 100%
- Площа забудови, в тому числі:
 - будівель і споруд, які забезпечують введення в експлуатацію об'єктів промисловості, транспорту та громадської забудови - 40824 м. кв. - 63,00 %
 - благоустрою земельних ділянок - 17496,0 м. кв. - 27,00 %
 - благоустрою земельних ділянок - 17496,0 м. кв. - 27,00 %
- Загальна площа озеленення, в тому числі:
 - благоустрою земельних ділянок - 6480,0 м. кв. - 10,00 %
 - благоустрою земельних ділянок - 6480,0 м. кв. - 10,00 %
- Загальна к-сть ділянок, в тому числі:
 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості - J.11.02, категорія - землі промисловості - 2 ділянки;
 - для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу - J.12.11, категорія - землі транспорту - 1 ділянка;
 - для розміщення та експлуатації об'єктів телекомунікацій - J.13.01, категорія - землі зв'язку - 1 ділянка;
 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі - B.03.07, категорія - землі громадської забудови - 1 ділянка.
- Загальна площа ділянок, в тому числі:
 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості - J.11.02, категорія - землі промисловості - 31184,0 м. кв.;
 - для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу - J.12.11, категорія - землі транспорту - 18173,0 м. кв.;
 - для розміщення та експлуатації об'єктів телекомунікацій - J.13.01, категорія - землі зв'язку - 196,0 м. кв.;
 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі - B.03.07, категорія - землі громадської забудови - 15247,0 м. кв.;

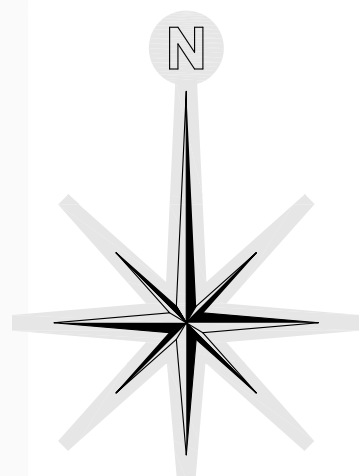
- Даний аркуш дивитись разом з аркушами: 3; 5 - 7.
- Деталі дорожнього кошення - дивитись на аркуші 8.
- Всі розміри дані в метрах. Кількість місць для легкового транспорту приймається в розмірі 10% від загальної кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання авто (але не менш як одне машиномісце на автостоянці).
- Загальну площу забудови порівняно із врахуванням інших допоміжних будівель та споруд (в т.ч. інвентарних, технічних), які забезпечують введення в експлуатацію об'єктів місцевої промисловості, транспорту та громадської забудови і нормативну мінімальну (середню) щільність (площу) забудови - 63,0% згідно вимог ДЕН Б.2.2-12:2019, додаток Г.1.
- Розпланування розроблено на основі благоустрою території проектного об'єкту.
- На односмугових проїздах передбачити роз'їзні майданчики завширшки 6,0 м і завдовжки 15,0 м на відстані не більше 75,0 м один від одного.
- Мінімальний радіус кривих у плані вулиць та проїздів - 30,0 м. Мінімальний радіус приймають до вулиць, перехресть - 6,0 м. Проїзди з одностороннім рухом транспорту прийняті шириною - 4,0 м. Проїзди з двостороннім рухом транспорту - шириною 6,0 м. Мінімальний радіус приймають проїзди на території об'єкту містобудування - 6,0 м.
- Розпланування проводити: від існуючих будівель і споруд; огорож (меж) земельних ділянок, винесених в натуру, згідно документації із землеустрою; опор (стовпів) ЛЕП.
- Розпланування червоних ліній існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг), проводити від їх осей, що з'єднують характерні точки перетину та зміни свого напрямку; точок, обмежувачів відповідні об'єкти на топографо-геодезичному плані - огорож (меж) земельних ділянок, винесених в натуру, згідно документації із землеустрою; опор (стовпів) ЛЕП.
- Креслення розпланування розроблено по характерних точках перетину та зміни напрямку осей існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг); точках, обмежувачів відповідні об'єкти існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг); точках, обмежувачів відповідні об'єкти існуючих: вулиць (провулків), проїздів (доріг).
- Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках. Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на крислах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м.

123 / 1124 - ДПТ					
«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садінного масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»					
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ					
Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель M1:1000					
ТзОВ «Ковельмунпроект»					



Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

План функціонального зонування території М1:1000



Умовні позначення

- Існуючі будівлі та споруди
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, доріг, проїздів
- Межа ділянки об'єкту містобудування
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
- Межа визначеної території, яка планується для нового будівництва:
- виробничого підприємства IV класу шкідливості - J.11.02, 1,4144 га;
- об'єкту дорожнього сервісу - J.12.11, 1,8173 га;
- підприємства транспортно-складської логістики - J.11.02, 1,7040 га;
- базової станції стільникового зв'язку - J.13.01, 0,0196 га;
- торговельно-складських приміщень - B.03.07, 1,5247 га;
загальною площею 6,4800 га, категорія земель **ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ)
- Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування
- Межі протипожежних, вибухових, побутових і ін. розривів
- Площа земельної ділянки в гектарах, га
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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

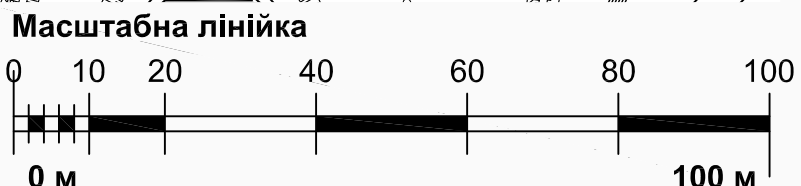
Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Місце розміщення базової станції стільникового зв'язку.	Проект.
2	Місця будівель та споруд виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості.	-II-
3	Місця розташування торговельно-складських будівель та споруд комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів.	-II-
4	Місця будівель та споруд підприємства транспортно-складської логістики - т.ч. перевантаження напірних розривів, елеватори силосів (зернітні) матеріалів.	-II-
5	Місця розміщення будівель та споруд підприємства з надання послуг учасникам руху у смузі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу.	-II-
6	Територія АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531).	Існуюча
7	Садівничий масив «Калина» - малоповерхова індивідуальна садова забудова.	Існуючий
8	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
9	Землі ДТГО «Львівська залізниця» в т.ч. смуга відведення залізниці (залізничної колії).	Існуючі
10	Землі Ковельської міської ради (комунально-складські та виробничі території (в т.ч. у користуванні - комерційного використання)).	-II-

Умовні позначення		
Існуючі	Проектні	Найменування
Функціональне зонування території		
		Територія виробнича
План зонування території		
		Виробничі зони

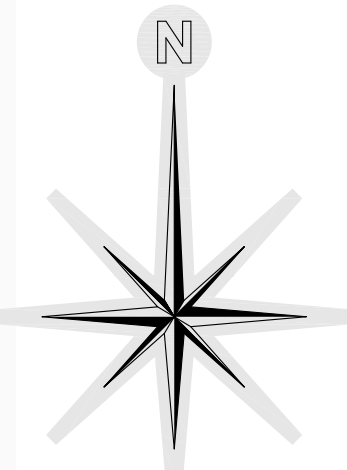
Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання	Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок
2	06	04	Територія транспортно-складської забудови
			Терезовий (основні) види
			08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02
			Супутні види
			02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.03; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02



123 / 1124 - ДПТ					
«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»					
Зм.	Кльк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Коренга				
Г.А.П	Новосад				
Перевірив	Дубина				
Виконав	Новосад				
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ					Стадія
План функціонального зонування території М1:1000					Аркуші
					П
					5
					ТЗОВ «Ковелькомунпроект»

Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:1000.
Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000.



Умовні позначення

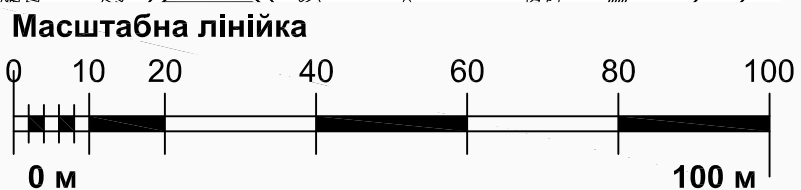
- Існуючі будівлі та споруди
- Будівля, що проектується. Поверховість будинку до 4-х пов.
- Виробничо-складська будівля (споруда)
- Проектні криті майданчики, навіси, тимчасові споруди (МАН)
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, доріг, проїздів
- Межа ділянки об'єкту містобудування
1. Бордюр
2. Поребрик
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
- Межа визначеної території, яка планується для нового будівництва:
- виробничого підприємства IV класу шкідливості - J.11.02, 1,4144 га;
- об'єкту дорожнього сервісу - J.12.11, 1,8173 га;
- підприємства транспортно-складської логістики - J.11.02, 1,7040 га;
- базової станції стільникового зв'язку - J.13.01, 0,0196 га;
- торговельно-складських приміщень - B.03.07, 1,5247 га;
загальною площею 6,4800 га, категорія земель **ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ)
- Межі охоронних зон Інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування
- Межі протипожежних, вибухових, побутових і ін. розривів
- Проектна залізнична (під'їзна) колія
- Ухил в промілях. Напрямок ухилу. Віддаль в метрах.
- Відповідно проектна (чисельник) та існуюча (знаменник) відмітки рівня землі.
- Напрямки руху транспорту.
- Площа земельної ділянки в гектарах, га
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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

Експлікація будівель і споруд

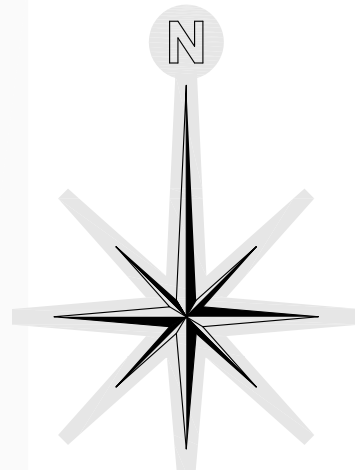
№	Найменування	Примітки
1	Базова станція стільникового зв'язку.	Проект.
2	Будівлі та споруди виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості.	-II-
3	Торговельно-складські будівлі та споруди комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів.	-II-
4	Будівлі та споруди підприємства транспортно-складської логістики - в т.ч. пересилання нафтопродуктів, елеватори силувих (інертних) матеріалів.	-II-
5	Будівлі та споруди підприємства з надання послуг учасникам руху у смугі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу.	-II-
6	Територія АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531).	Існуюча
7	Садівничий масив «Калина» - малоповерхова індивідуальна садова забудова.	Існуючий
8	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
9	Землі ДТГО «Львівська залізниця» в т.ч. смуга відведення залізниць (залізничної колії).	Існуюча
10	Землі Ковельської міської ради (комунально-складські та виробничі території (в т.ч. у користуванні - комерційного використання)).	-II-

- Даний аркуш дивитись разом з аркушами 3 - 5, 7.
- Всі розміри дані в метрах. Деталі дорожнього покриття - див. аркуш 8.
- План організації рельєфу виконаний в проектних точках. План організації рельєфу виконаний з максимальним врахуванням існуючого рельєфу.
- У місцях розпланування майданчиків, проїздів, тротуарів та вимощення - планування рельєфу проводити до відмітки низу конструкції покриття.
- При розплануванні ділянки під газон, ґрунт не досипати до проектної відмітки на глибину рослинного шару, що становить 0,15 м.
- Відвід поверхневих (чистих) вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, у зливоприймачі з подальшим очищенням бензо-масловоплововачами, на існуючій вулиці (дорогі) та провулки (проїзди) по рельєфу, у ковети - водовідвідні канали та штучні акумулюючі водойми.
- В пониженнях місця на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви в бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.
- Із найнижчих точок, на існуючих вулицях (дорогах) та провулках (проїздах), зливові (чисті) води відводяться у зливоприймачі з подальшим очищенням бензо-масловоплововачами, на існуючій рельєф, у ковети - водовідвідні канали та штучні акумулюючі водойми, що знаходяться за межами - навколо території, яка підлягає благоустрою.
- План організації рельєфу у проектних горизонталях з точним визначенням абсолютних відміток чистих підлог проектованих приміщень (відміток - 0,000) буде розроблено на наступних стадіях виконання проектно-кошторисної документації (РП, Р), але не менш, ніж +0,15 м від червоних (проектних) відміток проїжджої частини вулиць (доріг) та провулків (проїздів).
- Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. аркуш 4). Напрямок руху пішоходів умовно не показаний. Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на крислах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м.
- Мінімальний ухил покриття машиномісць автостоянки приймається - 0,5 % (але не більш, ніж 1% - у повздовньому напрямку до постановки авто і не більш, ніж 4% - у поперечному).
- Повздовній ухил пішохідних доріжок, якими будуть користуватися інваліди на крислах-колясках, не перевищує - 5 %, поперечний - 1 %.
- Висоту бордюрних каменів на перетинах пішохідних шляхів з проїжджою частиною рекомендується приймати не більше 2 см (пониження бордюрного каменю).



123 / 1124 - ДПТ				
«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис
Директор	Дубина			
Н. контр.	Коренга			
Г. А. П.	Новосад			
Перевірив	Дубина			
Виконав	Новосад			
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ				
Схема інженерної підготовки та вертикального планування М1:1000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000				
ТЗОВ «Ковелькомунпроект»				

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:1000



Умовні позначення

- Існуючі будівлі та споруди
- Будівля, що проектується. Поверховість будинку до 4-х пов.
- Виробничо-складська будівля (споруда)
- Проектні криті майданчики, навіси, тимчасові споруди (МАН)
- Будівлі і споруди, які підлягають демонтажу (перенесенню)
- Червоні лінії вулиць, доріг, проїздів
- Межі користування (приватизації, оренди) земельних ділянок згідно обмінних файлів реєстрації Центру ДЗК
- Межа визначеної території, яка планується для нового будівництва:
 - виробничого підприємства IV класу шкідливості - J.11.02, 1,4144 га;
 - об'єкту дорожнього сервісу - J.12.11, 1,8173 га;
 - підприємства транспортно-складської логістики - J.11.02, 1,7040 га;
 - базової станції стільникового зв'язку - J.13.01, 0,0196 га;
 - торгівельно-складських приміщень - B.03.07, 1,5247 га;загальною площею 6,4800 га, категорія земель ПРОМІСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

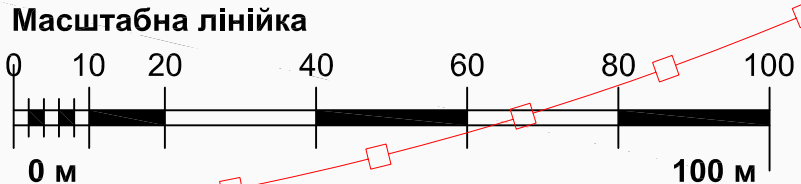
- Межа ділянки об'єкту містобудування
- 1. Бордюр
2. Порібрик
- Санітарно-захисна зона (СЗЗ)
- Межі охоронних зон інженерних мереж та споруд - дотримуються згідно чинних будівельних норм для проектування
- Межі протипожежних, вибухових, побутових і ін. розривів
- Проектна залізнична (під'їзна) колія
- Площа земельної ділянки в гектарах, га
- Характерні точки перегину та зміни напрямку по осях доріг, вулиць, проїздів, закінчення осей

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

Експлікація будівель і споруд

№	Найменування	Примітки
1	Базова станція стільникового зв'язку.	Проект.
2	Будівлі та споруди виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості.	-II-
3	Торговельно-складські будівлі та споруди комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів.	-II-
4	Будівлі та споруди підприємства транспортно-складської логістики - в т.ч. пересадження нафтопродуктів, елеватори силувих (інертних) матеріалів.	-II-
5	Будівлі та споруди підприємства з надання послуг учасникам руху у смугі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу.	-II-
6	Територія АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531).	Існуюча
7	Садівничий масив «Калина» - малоповерхова індивідуальна садова забудова.	Існуючий
8	Малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова.	Існуюча
9	Землі ДТГО «Львівська залізниця» в т.ч. смуга відведення залізниць (залізничної колії).	Існуючі
10	Землі Ковельської міської ради (комунально-складські та виробничі території (в т.ч. у користуванні - комерційного використання)).	-II-

Умовні позначення		
Існуючі	Проектні	Найменування
Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)		
		Шляхи евакуації
		Напрямок до евакопункту
		Радіус збору населення, що підлягає укриттю
		Радіус дії сигнальної сирени
		Радіус дії вуличного гучномовця
		Вуличний гучномовець
		Сигнальна сирена
		Місце захисту населення
		Місце збору води для потреб пожежогасіння (пожежний водозбір)



123 / 1124 - ДПТ					
«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»					
Зм.	Куб.	Арх.	№ док.	Підпис	Дата
Директор	Дубина				
Н. контр.	Кореня				
Г. А. П.	Новосад				
Перевіряв	Дубина				
Виконав	Новосад				
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ				Стадія	Аркуш
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний та особливий час М1:1000				П	7
				ТЗОВ «Ковелькомунпроект»	

Відомість малих форм архітектури

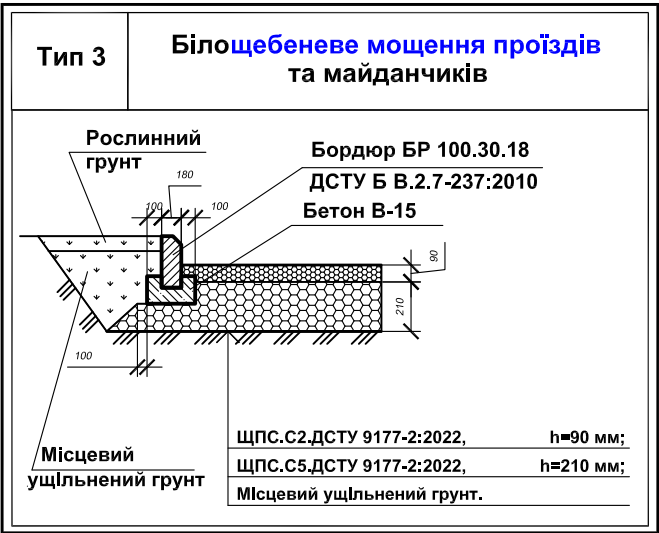
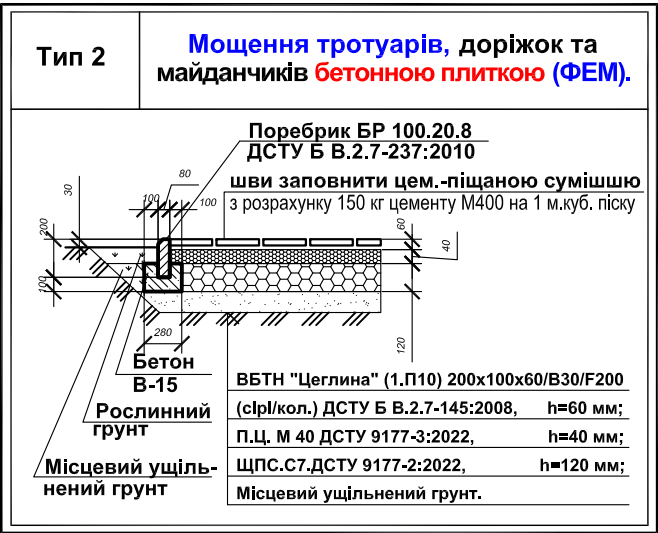
номер по плану	Умовне зображення	Найменування	Кількість	Позначення типового проекту

Відомість елементів озеленення

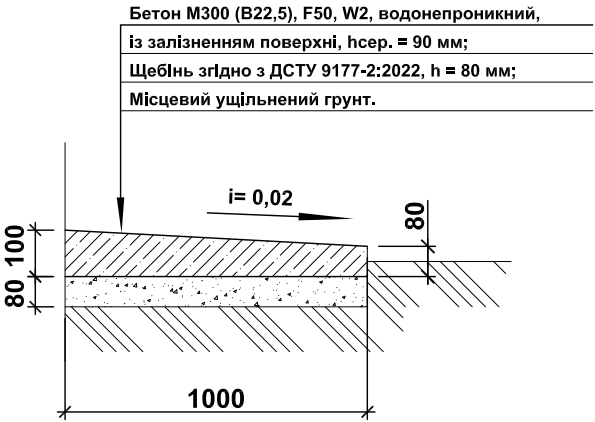
номер по плану	Найменування порід і видів насаджень	Вік	Кількість	Примітка
	Газон	—	6480,0	м. кв.

Відомість проїздів, доріжок, майданчиків

Умовне позначення /тип/	Найменування	Площа покриття м2	Бордюр, поребрик	
			Тип	К-сть, м.п.
тип-1	Мощення проїздів та майданчиків із цементо-бетонних сумішей по ДСТУ 8858:2019 «Суміші цементо-бетонні дорожні та цементобетон дорожній».	11547,0	Бордюр БР 100-30-15 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—
тип-2	Мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ).	1750,0	Поребрик БР 100-20-8 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—
тип-3	Білощобеневе мощення проїздів та майданчиків.	4199,0	Бордюр БР 100-30-15 ДСТУ Б В.2.7.-237:2010	—



Деталь влаштування вимощення.



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

						130 / 0324 - ДПТ			
						«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Директор	Дубина						П	8	
Н. контр.	Коренга								
Г А П	Новосад								
Перевірив	Дубина								
Виконав	Новосад					Деталі дорожнього мощення. Об'єми робіт по благоустрою		ТзОВ «Ковелькомунпроект»	

ЗМІСТ

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	9
1. Просторово-планувальна організація території	9
1.1. Ситуаційний план	9
1.2. Планувальний каркас та система розселення	12
2. Землеустрій та землекористування	13
2.1. Сучасне використання земель	13
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	15
4. Обмеження у використанні земельних ділянок	16
5. Забудова території та господарська діяльність	17
5.1. Розміщення житлового фонду.....	17
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	17
5.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	17
5.4. Збереження традиційного середовища	17
6. Обслуговування населення	17
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	18
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	18
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	18
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	19
7.4. Організація громадського транспорту	19
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	19
7.6. Організація паркувального простору	20
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	20
8.1. Водопостачання та водовідведення	20
8.2. Електропостачання.....	21
8.3. Газопостачання	21
8.4. Теплопостачання	21
8.5. Трубопровідний транспорт.....	22
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	22
9. Підготовка та благоустрій території	22
9.1. Інженерна підготовка і захист території	22
9.2. Благоустрій території.....	23

9.3. Використання підземного простору.....	24
9.4. Поводження з відходами	24
II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У	
ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	24
III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	25
10. Просторово-планувальна організація території	25
10.1. Планувальний каркас та система розселення.....	25
11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	26
12. Обмеження у використанні земельних ділянок	26
12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	26
12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	26
Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):	27
13. Функціональне зонування території детального планування	28
14. Забудова території та господарська діяльність.....	28
14.1. Розміщення житлового фонду.....	28
14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	28
14.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	28
14.4. Збереження традиційного середовища	30
15. Обслуговування населення	30
16. Транспортна мобільність та інфраструктура	30
16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	30
16.2. Організація громадського транспорту	30
16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	31
16.4. Організація паркувального простору	31
17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та	
телекомунікації	31
17.1. Водопостачання та водовідведення.....	32
17.2. Електропостачання.....	34
17.3. Газопостачання	34
17.4. Теплопостачання	34
17.5. Трубопровідний транспорт.....	35
17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	35
18. Інженерна підготовка та благоустрій території	35

18.1. Інженерна підготовка і захист території	35
18.2. Благоустрій території	37
18.3. Використання підземного простору. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	37
18.4. Поводження з відходами	39
19. Землеустрій та землекористування	39
19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	39
19.2. Формування земельних ділянок	40
19.3. Реєстрація земельних ділянок	40
20. План реалізації містобудівної документації	40
20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	42
20.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	47
20.3. Перелік відповідності містобудівної документації	47
20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	47
20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану ..	47
20.6. Перелік врахованих матеріалів	48

ВСТУП

Проектна містобудівна документація «Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»

Вихідні дані:

- ☐ Лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради.
- ☐ Рішення Ковельської міської ради Волинської області. Додаток 1. *Календарний план підготовчих процедур для розробки містобудівної документації.* Додаток 2. *Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку містобудівної документації.*
- ☐ Схема території, на яку заплановано розроблення детального плану території.
- ☐ Фрагмент генерального плану міста.
- ☐ Витяг з містобудівного кадастру.
- ☐ Завдання на розроблення детального плану території.
- ☐ Топографо-геодезичний план М1:1000.

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

Детальний план території розробляється з метою:

- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції,

						130 / 1124 - 3	Арк. 8
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

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

- ☐ створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- ☐ охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища,
- ☐ забезпечення екологічної безпеки;
- ☐ комплексного благоустрою та озеленення;
- ☐ використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту;

- 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 формування нових земельних ділянок, створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єктів містобудування в цілому);
- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують збільшення виробничих потужностей міста;
- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Територія, на яку розробляється містобудівна документація (МД), знаходиться в межах населеного пункту міста Ковеля (в межах міста) Волинської області, у його східній частині. Межі детального плану території (ДПТ) формують: ТЕРИТОРІЇ САДІВНИЧИХ ТОВАРИСТВ; РЕЗЕРВНІ ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ - з північної та східної сторін; ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ - із західної сторони; ТЕРИТОРІЇ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ - з північної

						130 / 1124 - 3	Арк. 9
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

сторони.

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

Визначена ДПТ територія безпосередньо межує:

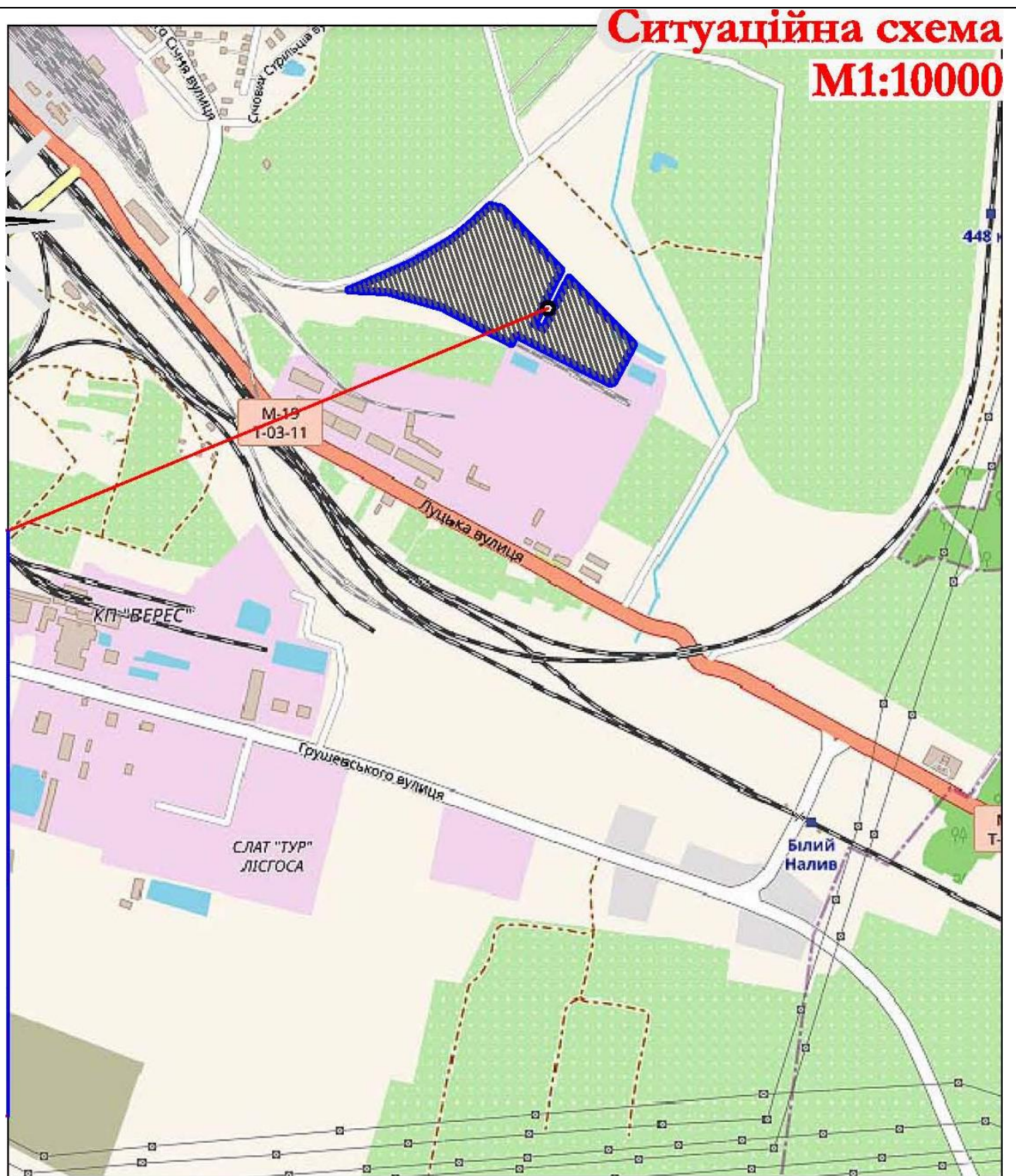
- з Півночі – землі сільськогосподарського призначення: 0710400000:27:001:0035, А.01.05, приватної власності, для ведення садівництва, 0,0737 га; землі житлової та громадської забудови: 0710400000:26:012:0143, В.02.01, приватної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 0,0959 га;

- із Заходу - землі житлової та громадської забудови: 0710400000:26:012:0144, В.02.01, приватної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 0,0900 га; 0710400000:26:012:0123, В.02.01, приватної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 0,0942 га;

- з Півдня – виробнича територія комунального підприємства: 0710400000:27:001:0002, В.03.10, комунальної власності, для розміщення виробничих приміщень, 10,4300 га;

- зі Сходу – землі сільськогосподарського призначення: 0710400000:27:001:0024, А.01.05, приватної власності, для ведення садівництва, 0,1200 га.

						130 / 1124 - 3	Арк. 10
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		



1.2. Планувальний каркас та система розселення

Визначена проектом територія розташована у східній частині міста Ковеля (в межах населеного пункту), **в комунально-складській зоні**, у сформованому міському кварталі з територіями комунальних підприємств, зі складами, базами, будівельними і транспортними організаціями - територіями комерційного використання; та межує: із садівничим масивом «Калина» та малоповерховою

						130 / 1124 - 3	Арк. 12
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

садибною індивідуальною житловою забудовою вулиці Східної з півночі, сходу та заходу відповідно.

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

Вибрана територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час вільна від забудови. Дана територія (визначена проектом для будівель і споруд об'єктів транспортно-складської забудови) – не використовується за призначенням і підлягає впорядкуванню благоустрою для земель промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення: J.11.02, 3,1184 га; J.12.11, 1,8173 га; J.13.01, 0,0196 га; B.03.07, 1,5247 га – формування та реєстрація земельних ділянок, загальною площею 6,4800 га, визначеної ДПТ.

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

Рельєф даної території – середньої пологості. Земельні ділянки знаходяться в межах абсолютних відміток, орієнтовно: 170,5 - 172,0. Перепад відміток становить 1,5 м (із Заходу на Схід). Територія розташована в межах можливого підтоплення. Проектом передбачається реконструкція існуючої системи водовідвідних каналів.

Основний автомобільний (в т.ч. великогабаритний, вантажний) транспортний потік в межах міста проходить магістральною вулицею **Луцькою (40,0 м)** - див. *аркуш 2 графічних матеріалів (розділ II).* В межах даного району вулицею Луцькою здійснює рух громадський транспорт. За межами населеного пункту - **вулиця Луцька** - автомобільний шлях міжнародного значення M19 на території України: **Доманово-Ковель-Чернівці-Тереблече.**

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 ДПТ (визначена проектом для транспортно-складської забудови)

						130 / 1124 - 3	Арк. 13
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

на даний час не є сформованою і не зареєстрована. Пропозиції згідно проекту:

Територія проектування:

Ділянка 1 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.13.01, для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування базової станції стільникового радіотелефонного зв'язку;

☐ власність – _____;

☐ площа – 0,0196 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 2 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.11.02, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування виробничих приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,4144 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 3 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – B.03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

☐ категорія - землі громадської забудови (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування торговельно-складських приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,5247 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 4 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.11.02, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування виробничих приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,7040 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

						130 / 1124 - 3	Арк. 14
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Ділянка 5 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.12.11, для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (переважний (основний) вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для приміщень з надання послуг учасникам руху у смузі відведення автодороги;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,8173 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Визначена проектом територія складається із п'яти земельних ділянок.

Проектом передбачається формування та реєстрація ділянок земель промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення.

Дані про земельну ділянку, на даний час, не внесені до 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 0,6480 га (10,00 %) з низькорослих дерев і кущів та посіву газонних трав. В межах земельних ділянок особливо цінні землі - відсутні (ст. 150 Земельного кодексу України).

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

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

						130 / 1124 - 3	Арк. 15
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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 в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах та ін.

Існуючі обмеження:

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

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

Вимоги до територій, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єктів містобудування в разі реалізації наміру забудови:

витримати санітарно-захисну зону (СЗЗ) від будівель і споруд виробничих підприємств IV класу шкідливості - до меж житлової забудови, ділянок громадських установ та інших, прирівняних до них об'єктів - дотримується відстань від виробничих будівель і споруд - **100,0 м** (додаток №4, ДержСанПіН173-96. Клас IV).

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- ☐ житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для прийжджних, аварійних селищ;
- ☐ дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- ☐ спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- ☐ охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати:

- ☐ пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- ☐ приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання,

						130 / 1124 - 3	Арк. 16
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

5. Забудова території та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

На визначеній проектом території відсутні об'єкти житлової забудови. Суміжними з даною територією є існуючі: садівничий масив «Калина» та малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиці Східної - з півночі, сходу та заходу *відповідно*.

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проектом територія знаходиться *в комунально-складській зоні*, у сформованому міському кварталі з територіями комунальних підприємств, зі складами, базами, будівельними і транспортними організаціями - територіями комерційного використання.

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

На визначеній проектом території передбачається розміщення торгівельно-складських приміщень для обслуговування жителів даного району міста. На

						130 / 1124 - 3	Арк. 17
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні об'єкти обслуговування населення.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Основною магістраллю транспортної інфраструктури даного району є вулиця Луцька (40,0 м), що проходить із заходу на схід - на Півдні, за межами даної комунально-складської зони. За межами населеного пункту - **вулиця Луцька** - автомобільний шлях міжнародного значення **M19** на території України: **Доманово-Ковель-Чернівці-Тереблече**. Даною магістральною вулицею загальноміського значення рухається автомобільний (в т.ч. великогабаритний, вантажний) транспортний потік, що обслуговує цю промзону міста. В межах даного району вулицею Січових Стрільців здійснює рух також громадський транспорт. Територія ДПТ знаходиться на відстані 100 м на південь та схід від житлової забудови вулиць: Січових Стрільців та Східної *відповідно*. Відстань між зупинками громадського транспорту повинна бути не більшою, ніж 500 м.

Рух транспорту, в межах визначеної проектом території, відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II)). Під'їзди до об'єктів даної території пропонується влаштувати шириною, не меншою, ніж 4,5 м зі сторони існуючих вулиць: Січових Стрільців (60,0 м) та Східної (26,0 м) із твердим покриттям (див. графічні матеріали (розділ II)). Площа визначеної проектом території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельних ділянок об'єкту містобудування в цілому (моцнення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.).

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Вулиця Луцька (40,0 м) є магістральною транспортною артерією міста Ковеля та пролягає на схід від центру міста (на межі населеного пункту). По вулиці Луцькій курсують громадські транспортні засоби, а також забезпечується зручний доступ до різних частин міста. З вулиць, що примикають до Січових Стрільців, можна легко дістатися до центральної площі міста, де розташовані адміністративні будівлі, та

						130 / 1124 - 3	Арк. 18
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

пам'ятки культури; також до залізничного вокзалу та автовокзалу, що дозволяє зручно подорожувати до інших міст та регіонів.

Оснoву транспортної інфраструктури визначеної проектом території становлять вулиці: Січових Стрільців (60,0 м) та Східна (26,0 м) із твердим покриттям (див. *графічні матеріали (розділ II)*), реконструкція забудови яких потребує приведення до нормативних показників відповідно до вимог, встановлених для червоних ліній.

Вулиця Січових Стрільців, в свою чергу, сполучається з магістральною вулицею Луцькою (35,0 м). За межами населеного пункту - ***вулиця Луцька*** - автомобільний шлях міжнародного значення ***M19*** на території України: ***Доманово-Ковель-Чернівці-Тереблече***.

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

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Оснoву транспортної інфраструктури визначеної проектом території становить вулиця Луцька (40,0 м) із твердим покриттям (див. *аркуш 2 графічних матеріалів (розділ II)*), реконструкція забудови яких потребує приведення до нормативних показників відповідно до вимог, встановлених для червоних ліній.

7.4. Організація громадського транспорту

Автобусні зупинки розташовані по вулиці Січових Стрільців, в радіусі 500 метрів від даної території. Визначена проектом територія знаходиться у пішохідній доступності до маршрутів руху громадського транспорту.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На даний час, уздовж вулиць із твердим покриттям визначеного району, ***відсутні тротуари***, що ускладнює безпечний рух пішоходів та знижує комфорт їх пересування. Для забезпечення безпечності та комфорту пішоходів, необхідно влаштувати тротуари, які повинні відповідати сучасним вимогам, згідно з оновленими нормативними документами у сфері будівництва. Також немає відокремлених смуг руху для велосипедної інфраструктури, що ускладнює

						130 / 1124 - 3	Арк. 19
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

можливості для активного відпочинку та підвищує залежність від автомобільного транспорту. У цьому випадку, для покращення і безпечного суміщення з проїздами та тротуарами, створюються відокремлені смуги руху велосипедистів. Зменшення залежності від автомобільного транспорту сприятиме здоровому способу життя, зниженню показників забруднення повітря та покращенню міської екології.

В межах червоних ліній вулиць: Січових Стрільців (60,0 м) та Східної (26,0 м), передбачається благоустрій з тротуарами для пішоходів. Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. проектний план **на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II)**). Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м. Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура умовно не показані.

7.6. Організація паркувального простору

Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів знаходяться уздовж вулиці Січових Стрільців (60,0 м). Вибрана територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час вільна від забудови.

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів комерційних підприємств (див. проектний план **на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II)**), проектом передбачаються:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання великогабаритного вантажного автотранспорту (в т.ч. навантажувачів (спецтехніки)) - Проект.;
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів (в т.ч. автомісця для маломобільних груп населення) - Проект.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Існуюча забудова даного району не забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мереж міста. На території даних підприємств передбачається

						130 / 1124 - 3	Арк. 20
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

водозабір для технічних потреб. Система технічного водопостачання запроектована згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди». Питна вода буде підвозитись і використовуватись у спецемкостях (бутильована вода).

В межах визначеної проектом території відсутні міські мережі централізованої самопливної каналізації. Система водовідведення передбачається закритою герметичною з локаліями очисними спорудами (ЛОС) розрахункової потужності, які буде запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України **на наступних стадіях розроблення проектно-кошторисної документації.**

8.2. Електропостачання

Електропостачання здійснюється від існуючих мереж міста (проектних трансформаторних підстанцій даних підприємств) згідно ТУ. На межі даної території (із західної сторони) проходить повітряна ЛЕП 10 кВ (див. аркуш 3 графічних матеріалів (розділ II)). Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

8.3. Газопостачання

Забудова вулиць: Січових Стрільців (60,0 м) та Східної (26,0 м) не забезпечена централізованим газопостачанням. В районі даного підприємства відсутні мережі газопостачання.

8.4. Теплопостачання

В районі даної території та на суміжних територіях відсутні інженерні мережі централізованого теплопостачання.

						130 / 1124 - 3	Арк. 21
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

8.5. Трубопровідний транспорт

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

В районі даного підприємства відсутні мережі трубопровідного транспорту.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять підземні кабельні лінії телекомунікаційних мереж з південної сторони – частково в межах підприємства транспортно-складської логістики (див. аркуш 3 графічних матеріалів (розділ II)).

9. Підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топографо-геодезичному плані M1:1000 в проектних точках. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзних частин на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. На ділянках із існуючою забудовою збережені існуючі ухили.

Відвід поверхневих вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, у зливоприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами; очищені води - по рельєфу, у кювети - водовідвідні канами та штучні акумулюючі водойми. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачаються розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу. Із найнижчих точок на проїздах та майданчиках зливі води відводяться у зливоприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами; очищені води - по рельєфу, у кювети - водовідвідні

						130 / 1124 - 3	Арк. 22
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

канави та штучні акумулюючі водойми, що відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Даною схемою передбачається:

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

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

9.2. Благоустрій території

Вибрана територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час вільна від забудови. Дана територія (визначена проектом для транспортно-складської забудови) – не використовується за призначенням і підлягає впорядкуванню благоустрою для земель промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення: J.11.02, 3,1184 га; J.12.11, 1,8173 га; J.13.01, 0,0196 га; B.03.07, 1,5247 га – формування та реєстрація земельних ділянок, загальною площею 6,4800 га, визначеної ДПТ. Озеленення території складає 0,6480 га (10,00 %) із низькорослих дерев і кущів та посіву газонних трав. Також передбачається благоустрій території загального користування (в межах червоних ліній) суміжних з визначеними проектом земельними ділянками – із західної та північної сторін. Площа даної території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельних ділянок об'єкту містобудування в цілому (моцнення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.). В межах земельних ділянок особливо цінні землі - відсутні (ст. 150 Земельного кодексу України).

						130 / 1124 - 3	Арк. 23
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

9.3. Використання підземного простору

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

На даній території використання підземного простору частково передбачається в межах нового будівництва адміністративно-побутового корпусу (див. п. 3 - північна будівля на аркушах графічних матеріалів (розділ II)) - **облаштування споруди подвійного призначення з властивостями ПРУ**.

9.4. Поводження з відходами

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (модулі для сміття) на територіях даних підприємств. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади. Санітарна очистка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього природного середовища.

Тверді відходи та сміття, знешкоджуються наступними методами:

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

II МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 24
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ІІІ ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

10. Просторово-планувальна організація території

10.1. Планувальний каркас та система розселення

Планувально-просторова організація території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина», проводиться з метою:

- необхідності формування нових земельних ділянок, створення умов для комфортного рівня обслуговування та експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єктів містобудування в цілому);
- необхідність розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують збільшення виробничих потужностей міста;
- необхідність вирішення екологічних та інженерних питань.

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

Оскільки визначена проєктом територія знаходиться в межах населеного пункту, дотримуються обмеження щодо встановлених ліній регулювання забудови, які дозволять забезпечити оптимальну інтеграцію забудови існуючих комерційних підприємств в забудову міста. Зокрема, враховано вимоги щодо максимальної висоти будівель, протипожежних та санітарних розривів між ними та відстаней до прилеглих проїздів (існуючих доріг), магістральних вулиць і ін. доріг та проїздів в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах.

Нове будівництво комерційних підприємств буде здійснюватись з використанням сучасних технологій та матеріалів, що дозволить знизити вплив даної промзони міста на довкілля та здоров'я мешканців населеного пункту. Заходи щодо зменшення шуму та вібрацій під час експлуатації даних підприємств планується за рахунок використання сучасних матеріалів та технологій. Також, на подальших стадія розроблення проєктної документації, рекомендується встановити систему пожежної та охоронної сигналізації, встановити необхідне обладнання для контролю за рівнем пилу та газів, а також підготовлено план дій у разі виникнення

						130 / 1124 - 3	Арк. 25
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

надзвичайних ситуацій.

Проектом обґрунтовується такий основний склад будови,

який забезпечує введення в експлуатацію об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення:

- Базова станція стільникового зв'язку - Проект.;
- Будівлі та споруди виробничого підприємства IV класу шкідливості місцевої промисловості - Проект.;
- Торговельно-складські будівлі та споруди комерційного підприємства зі зберігання та реалізації промислових товарів - Проект.;
- Будівлі та споруди підприємства транспортно-складської логістики - в т.ч. перевантаження нафтопродуктів, елеватори сипучих (інертних) матеріалів - Проект.;
- Будівлі та споруди підприємства з надання послуг учасникам руху у смузі відведення автодороги - об'єкт дорожнього сервісу - Проект.

Основні техніко-економічні показники дивитись на аркуші 4 на аркуші графічних матеріалів (розділ II).

11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

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

12. Обмеження у використанні земельних ділянок

12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

☐ 03.02 Санітарна відстань (розрив) від об'єктів (виробничих приміщень) підприємств IV класу шкідливості.

Вимоги до території, будинків, споруд, які потрапляють у зону впливу об'єкту містобудування у разі реалізації наміру забудови:

- **витримати санітарно-захисну зону (СЗЗ) від будівель і споруд виробничих підприємств IV класу шкідливості** - до меж житлової забудови, ділянок громадських установ та інших, прирівняних до них об'єктів - дотримується відстань від виробничих будівель і споруд - **100,0 м** (додаток №4, ДержСанПІН 173-96. Клас IV).

12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

☐ **01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.**

						130 / 1124 - 3	Арк. 26
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

□ 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Містобудівні умови та обмеження (пропозиції):

1. Гранично допустима висота будівель – 2 (два) поверхи, не враховуючи мансарди (умовною висотою до 12,0 м (враховуючи технічні приміщення - багаторівневі силоси підприємства транспортно-складської логістики – до 20,0 м);
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 63 % (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Г.1 (довідковий) – об'єкти транспортно-складської забудови;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) - не визначається;
4. Відстань від об'єктів, які проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови – від 6,0 м зі сторони вулиць: Січових Стрільців, Східної і ін. з урахуванням конфігурації земельних ділянок та зручності обслуговування запроєктованих будівель і споруд;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги) – відсутні;
6. Мінімально допустимі відстані між об'єктами, які проектується та існуючими будівлями і спорудами – врахувати протипожежні, санітарні, інші нормовані розриви до навколишніх сусідніх будівель і споруд відповідно до вимог ДБН В.1.1-7-2016; ДБН Б.2.2-12:2019 та ДержСанПіН 173-96;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій – згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019;
8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами (ДБН А. 2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва») – виконати інженерно-геодезичні вишукування. Склад і обсяги вишукувальних робіт уточнюються вишукувальною організацією за погодженням із замовником;
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) – виконати повний комплекс необхідних заходів щодо забезпечення інженерного захисту території та улаштування комфортного рівня обслуговування та експлуатації згідно ДБН Б.2.2-12:2019; передбачити мощення пішохідних доріжок, 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 шириною не меншою, ніж 4,5 м зі сторони вулиць: Січових Стрільців, Східної і ін.;
11. Вимоги щодо забезпечення місцями для паркування автотранспорту – кількість місць зберігання автотранспорту біля громадських об'єктів та об'єктів комерційного використання – згідно ДБН Б.2.2-12:2019;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відсутні;
13. Особливі вимоги – забезпечити планування території та об'єкту з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

						130 / 1124 - 3	Арк. 27
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

13. Функціональне зонування території детального планування

Згідно класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який відображено в постанові КМУ №821, дана територія відноситься до:

Зона 20600.0 - Території транспортно-складської забудови:

Переважні (основні) види використання - 08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02.

Супутні види використання - 02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.03; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02.

14. Забудова території та господарська діяльність

14.1. Розміщення житлового фонду

На визначеній проектом території відсутні об'єкти житлової забудови. Суміжними з даною територією є існуючі: садівничий масив «Калина» та малоповерхова садибна індивідуальна житлова забудова вулиці Східної - з півночі, сходу та заходу відповідно.

14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

14.3. Розміщення виробничих об'єктів

Визначена проектом територія знаходиться **в комунально-складській зоні**, у сформованому міському кварталі з територіями комунальних підприємств, зі складами, базами, будівельними і транспортними організаціями - територіями комерційного використання. Поряд розміщені потужності комунальних підприємств IV класу шкідливості комунально-складської зони міста, якою на даний час є території: АТ «Ковельнафтопродукт» (03482531), ВАТ «Волинська Маслосирбаза» (00444607) і ін.

Планувальні рішення щодо забудови даної території прийняті з урахуванням вимог екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил, з розміщенням максимально заблокованих допоміжних, підсобних (в т.ч. інвентарних, технічних) приміщень для комфортного рівня обслуговування та

						130 / 1124 - 3	Арк. 28
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

експлуатації (відповідно до цільового призначення і незалежного функціонування об'єкту містобудування в цілому).

Нове будівництво комерційних підприємств буде здійснюватись з використанням сучасних технологій та матеріалів, що дозволить знизити вплив даної промзони міста на довкілля та здоров'я мешканців населеного пункту. Заходи щодо зменшення шуму та вібрацій під час експлуатації даних підприємств планується за рахунок використання сучасних матеріалів та технологій. Також, на подальших стадія розроблення проектної документації, рекомендується встановити систему пожежної та охоронної сигналізації, встановити необхідне обладнання для контролю за рівнем пилу та газів, а також підготовлено план дій у разі виникнення надзвичайних ситуацій. При новому будівництві будуть враховані технологічні схеми об'єкта та вимоги санітарних та протипожежних норм, а також лінії регулювання забудови для території, яка знаходиться в межах населеного пункту. При проектуванні будуть враховані умови для забезпечення безпеки вантажів та здоров'я працівників, а також для зменшення впливу комплексу на довкілля. Планувальне та архітектурно-просторове рішення забудови території обумовлене конфігурацією ділянки, планувальними обмеженнями та побажаннями замовників. Площа визначеної проектом території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельних ділянок об'єктів містобудування в цілому (моцнення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.).

Передбачається встановлення системи відеоспостереження по периметру ділянок. На визначені проектом території передбачаються окремі в'їзд – виїзд, резервні протипожежні виїзди.

Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування». Зовнішнє пожежогасіння об'єктів містобудування даної території планується здійснювати:

- від існуючих штучних акумулюючих пожежних водойм;
- від проектних пожежрезервуарів (див. аркуш 4 графічних матеріалів (розділ II)).

						130 / 1124 - 3	Арк. 29
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

14.4. Збереження традиційного середовища

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

15. Обслуговування населення

На визначеній проектом території передбачається розміщення торгівельно-складських приміщень (закладу торгівлі) для обслуговування жителів даного району міста. На суміжних з даною територією земельних ділянках відсутні об'єкти обслуговування населення.

16. Транспортна мобільність та інфраструктура

16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Для забезпечення зручного транспортного сполучення з визначеною проектом територією передбачається проведення реконструкції існуючих доріг та проїздів в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах. Планується реконструкція існуючих вулиць: Сізових Стрільців (60,0 м) та Східної (26,0 м) і ін.

Під'їзди до об'єктів даної території пропонується влаштувати шириною, не меншою, ніж 4,5 м, зі сторони існуючих вулиць: Сізових Стрільців та Східної із твердим покриттям (див. графічні матеріали (розділ II)).

16.2. Організація громадського транспорту

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

Автобусні зупинки розташовані по вулиці Сізових Стрільців, в радіусі 500 метрів від даної території. Визначена проектом територія знаходиться на межі пішохідної доступності до маршрутів руху громадського транспорту. Для додаткової зручності мешканців та відвідувачів території потрібно (на перспективу) розглянути можливість організації додаткових зупинок громадського транспорту в даному

						130 / 1124 - 3	Арк. 30
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

районі.

16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах червоних ліній існуючих вулиць: Січових Стрільців (60,0 м), Східної (26,0 м) та проектних проїздів (*існуючих доріг*), із західної та північної сторін визначеної проектом території, передбачається благоустрій з тротуарами, шириною 3,0 м - суміщеними з велодоріжками. Рух пішоходів відбувається по проектних пішохідних доріжках (див. проектний план на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II)). Мінімальна ширина пішохідних доріжок - 1,0 м. Пішохідні доріжки, якими будуть користуватися інваліди на кріслах-колясках проектується із твердим шорстким покриттям, шириною - 1,8 м. Рух пішоходів та велосипедна інфраструктура умовно не показані.

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

16.4. Організація паркувального простору

Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів знаходяться уздовж вулиці Січових Стрільців (60,0 м). Вибрана територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час вільна від забудови.

Для забезпечення розрахункової кількості машиномісць на відкритих автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів працівників і відвідувачів комерційних підприємств (див. проектний план на аркуші 4 графічних матеріалів (розділ II)), проектом передбачаються:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання великогабаритного вантажного автотранспорту (*в т.ч. навантажувачів (спецтехніки)*) - Проект.;
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів (*в т.ч. автомісця для маломобільних груп населення*) - Проект.

						130 / 1124 - 3	Арк. 31
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

17.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання об'єктів нового будівництва буде здійснюватися згідно з технічними умовами, які будуть надані власниками існуючих інженерних мереж (експлуатуючими організаціями).

Існуюча забудова даного району не забезпечена централізованим, цілодобовим водопостачанням від мереж міста. На території даних підприємств передбачається водозабір для технічних потреб. Система технічного водопостачання – існуюча і запроектована згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди». Питна вода буде підвозитись і використовуватись у спецємкостях (бутильована вода).

В межах визначеної проектом території відсутні міські мережі централізованої самопливної каналізації. Система водовідведення передбачається закритою герметичною з локаліями очисними спорудами (ЛОС) розрахункової потужності, які буде запроектовано згідно вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», в тому числі Водного кодексу України **на наступних стадіях розроблення проектно-кошторисної документації**.

Протипожежні заходи.

Розрахункова кількість одночасних пожеж - 1.

Проектом передбачається зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння будівель. Зовнішнє пожежогасіння об'єктів містобудування даної території планується здійснювати:

- **від існуючих штучних акумулюючих пожежних водойм;**
- **від проектних пожежрезервуарів (див. аркуш 4 графічних матеріалів (розділ II)).**

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 32
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

Обмеження поширення пожежі досягається:

- ☐ за рахунок застосування конструктивних та об’ємно-планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних факторів пожежі між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями;
- ☐ встановленням протипожежних розривів між будинками;
- ☐ зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, що використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях та оздоблення і облицювання фасадів;
- ☐ застосування інженерно-технічних рішень, спрямованих на обмеження поширення небезпечних факторів в пожежі.
- ☐ гасіння можливої пожежі і проведення пожежно-рятувальних робіт забезпечується такими конструктивними, об’ємно-планувальними та інженерно-технічними заходами:
- ☐ улаштування проїздів і під’їздів для пожежних машин;
- ☐ улаштування зовнішніх пожежних драбин;
- ☐ улаштування протипожежного водопостачання для зовнішнього і внутрішнього пожежогасіння;
- ☐ протидимного захисту.

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

Для забезпечення безпечної евакуації людей передбачаються заходи, спрямовані на:

- ☐ створення умов для своєчасної та безперешкодної евакуації людей у разі виникнення пожежі;

						130 / 1124 - 3	Арк. 33
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

17.2. Електропостачання

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

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

Електропостачання здійснюється від існуючих мереж міста (проектних трансформаторних підстанцій даних підприємств) згідно ТУ. На межі даної території (із західної сторони) проходить повітряна ЛЕП 10 кВ (див. аркуш 3 графічних матеріалів (розділ II)). Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання до об'єктів можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначається згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів.

17.3. Газопостачання

Забудова вулиць: Січових Стрільців (60,0 м) та Східної (26,0 м) не забезпечена централізованим газопостачанням. В районі даного підприємства відсутні мережі газопостачання.

17.4. Теплопостачання

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 34
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

В районі даної території та на суміжних територіях відсутні інженерні мережі централізованого теплопостачання.

17.5. Трубопровідний транспорт

В районі даного підприємства відсутні мережі трубопровідного транспорту.

17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В районі даної території проходять підземні кабельні лінії телекомунікаційних мереж з південної сторони – частково в межах підприємства **транспортно-складської логістики** (див. аркуш 3 графічних матеріалів (розділ II)).

18. Інженерна підготовка та благоустрій території

18.1. Інженерна підготовка і захист території

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

Заходи інженерного захисту території повинні передбачати:

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 35
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру;

□ організацію будівництва протизсувних, протиповеневих, протиселевих, протилавинних, протиерозійних та інших інженерних споруд спеціального призначення.

Аналізуючи геологічні дані вибраного району - земельна ділянка розташована в межах підтопленої території. Проектом передбачається реконструкція існуючої системи водовідвідних каналів. Відвід поверхневих вод здійснюється організовано: від стін будівель по вимощенню, на майданчики, у зливодприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами; очищені води - по рельєфу, у кювети - водовідвідні канали та штучні акумулюючі водойми. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачаються розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу. Із найнижчих точок на проїздах та майданчиках зливі води відводяться у зливодприймачі з подальшим очищенням бензомасловловлювачами; очищені води - по рельєфу, у кювети - водовідвідні канали та штучні акумулюючі водойми, що відображено на аркуші 6 графічних матеріалів (розділ II).

Схемою інженерної підготовки передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- проведення заходів щодо пониження рівня ґрунтових вод шляхом

реконструкції існуючої системи водовідвідних каналів;

- збереження й використання ґрунтового шару при насипах;
- визначення проектних відміток у точках перетину осей проїзної частини та у місцях основних перегинів поздовжнього профілю проїздів;
- створення комфортних умов для руху транспорту та пішоходів.

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 36
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

18.2. Благоустрій території

Благоустрій території буде плануватись разом з проведенням основних будівельних робіт. Роботи по благоустрою території передбачають облаштування адміністративно-побутової зони, майданчиків для встановлення устаткування, будівництво проїздів з покращеним типом покриття, огороження та зовнішнього освітлення по периметру території комерційного підприємства.

При дотриманні санітарних, природоохоронних, будівельних вимог та прийнятих в проектних матеріалах планувальних рішень і належного озеленення прилеглої території очікуваний вплив об'єкта містобудування на оточуюче середовище буде в межах дозволених рівнів. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

Також передбачається благоустрій території загального користування (в межах червоних ліній) суміжних з визначеною проектом територією – із західної та північної сторін. Площа даної, визначеної проектом, території дозволяє влаштувати комплексний благоустрій земельних ділянок об'єктів містобудування в цілому (мощення бетонною плиткою (ФЕМ), влаштування газонів, зовнішнього освітлення території ін.).

Визначена проектом територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час не має існуючого благоустрою та вільна від забудови.

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

Вибрана територія, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садовничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської. Даний план передбачає інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний та особливий час (див. аркуш 7 графічних матеріалів (розділ II)).

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

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

						130 / 1124 - 3	Арк. 37
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

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

На схемі відображено та нанесено:

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

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

Оповіщення працюючого персоналу та людей в межах ДПТ про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій здійснюється за допомогою електросирени та гучномовця розміщених на існуючому бомбосховищі.

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

Укриття працюючого персоналу та людей в особливий час в межах нового будівництва адміністративно-побутового корпусу (див. п. 3 - північна будівля на аркушах графічних матеріалів (розділ II)) - облаштування споруди подвійного призначення з властивостями ПРУ.

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

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

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

Світломаскування проводиться для створення в темний час доби умов, що ускладнюють виявлення населеного пункту і об'єктів господарської діяльності з повітря шляхом візуального спостереження або за допомогою оптичних приладів, розрахованих на видиму область випромінювання (0,40 - 0,76 мкм). На об'єктах

						130 / 1124 - 3	Арк. 38
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

господарства, що не входять у зону світломаскування, здійснюються завчасно тільки організаційні заходи щодо забезпечення відключення зовнішнього освітлення населених пунктів і об'єктів господарства, внутрішнього освітлення житлових, громадських, виробничих і допоміжних будинків, а також організаційні заходи щодо підготовки і забезпечення світлового маскування виробничого освітлення при подачі сигналу «Повітряна тривога».

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

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

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

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

18.4. Поводження з відходами

Поводження з відходами необхідно здійснювати відповідно до вимог Закону України «Про відходи».

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єктів будуть утворюватися побутові відходи, які будуть збиратись у спеціально пристосовані для цього закриті контейнери (модулі для сміття) на територіях даних підприємств. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами спецтехнікою після укладання ними договорів із органами місцевої влади.

19. Землеустрій та землекористування

19.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Визначена проектом територія складається з п'яти земельних ділянок. Територія ДПТ, обмежена вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області, на даний час не є

						130 / 1124 - 3	Арк. 39
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

сформованою і не зареєстрована.

Проектна містобудівна документація: *«Детальний план території, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області»* розробляється з метою уточнення планувальної структури та параметрів забудови земельних ділянок, в частині розміщення торговельно-складських будівель, споруд транспортно-складської логістики та об'єктів дорожнього сервісу. Проектом обґрунтовано планувальне рішення використання та забудови території, **загальною площею – 6,4800 га.** **Відповідно до генерального плану міста – ОБ'ЄКТИ ПРИДОРОЖНЬОГО СЕРВІСУ; ЛУКИ, ГОРОДИ, СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ УГІДДЯ.** Підставою розроблення даної містобудівної документації є рішення Ковельської міської ради Волинської області про дозвіл на розроблення детального плану території обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садівничого масиву «Калина» в місті Ковелі Волинської області від 26.10.2023 року, № 42/17 та лист замовлення (відношення) відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Ковельської міської ради від 06.11.2023 року, 22.24/170.

19.2. Формування земельних ділянок

В межах визначеної проектом території передбачається формування 5 (п'яти) земельних ділянок для будівель і споруд об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення. Згідно завдання на розроблення проектної містобудівної документації, **землевпорядна частина розробляється у складі детального плану території.**

19.3. Реєстрація земельних ділянок

Топографічні роботи по складанню топографо-геодезичного плану виконані ТзОВ "Ковелькомунпроект", м. Ковель, у жовтні 2024 року.

Територія ДПТ (визначена проектом для транспортно-складської забудови) на даний час не є сформованою і не зареєстрована. **Пропозиції згідно проекту:**

Територія проектування:

Ділянка 1 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.13.01, для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування базової станції стільникового радіотелефонного зв'язку;

☐ власність – _____;

☐ площа – 0,0196 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 2 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.11.02, для розміщення та експлуатації основних,

						130 / 1124 - 3	Арк. 40
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування виробничих приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,4144 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 3 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – B.03.07, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

☐ категорія - землі громадської забудови (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування торговельно-складських приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,5247 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 4 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.11.02, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (супутній вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для обслуговування виробничих приміщень;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,7040 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Ділянка 5 кадастровий номер: ____;

☐ цільове призначення – J.12.11, для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;

☐ категорія - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (переважний (основний) вид цільового призначення функціональної зони 20600);

☐ використання - для приміщень з надання послуг учасникам руху у смузі відведення автодороги;

☐ власність – _____;

☐ площа – 1,8173 га;

☐ адреса – Волинська область, м. Ковель, вулиця Січових Стрільців, ____.

Визначена проектом територія складається із п'яти земельних ділянок.

Проектом передбачається формування та реєстрація ділянок земель промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення.

Дані про земельну ділянку, на даний час, не внесені до Державного земельного

						130 / 1124 - 3	Арк. 41
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

кадастру.

20. План реалізації містобудівної документації

20.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектна містобудівна документація розроблена відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДержСанПіН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» і інших чинних будівельних норм для проектування.

Техніко-економічні показники детального плану території

№	Найменування	Один. вим.	Кількість	
			в межах ділянки	за межами ділянки
1	Загальна площа території земельних ділянок, обмеженої вулицями Східною, Луцькою та територією садибного масиву «Капіна» в місті Ковелі	га	6,4800	100%
2	Загальна площа забудови, у тому числі:	м²	40824,0	
	- будівлі і споруди, які забезпечують введення в експлуатацію об'єктів промисловості, транспорту та громадської забудови	-II-	40824,0	
3	Відсоток забудови	%	63,00	
4	Загальна площа озеленення, у тому числі:	м²	6480,0	
	- благоустрій земельних ділянок	-II-	6480,0	
5	Відсоток озеленення	%	10,00	
6	Загальна площа мощення, у тому числі:	м²	17496,0	
	- мощення проїздів та майданчиків із цементно-бетонних сумішей по ДСТУ 8858:2019 «Суміші цементно-бетонні дорожні та цементобетон дорожній»;	-II-	11547,0	
	- мощення тротуарів, доріжок та майданчиків бетонною плиткою (ФЕМ);	-II-	1750,0	
	- білощобенове мощення проїздів та майданчиків.	-II-	4199,0	
7	Відсоток мощення	%	27,00	

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (6 - 10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%		6,4800 / 100		
- житлова забудова, у тому числі:	га/%				
а) квартали (мікрорайони) садибної забудови	га/%				

б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га/%				
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га/%				
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%		0,6480 / 10,00		
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%		1,7496 / 27,00		
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально- складської, курортної оздоровчої тощо)	га/%		4,0824 / 63,00		
- 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.м2 загальної площі				
	%				
- садибний	тис. м2 загальної площі, кількість садиб				
- багатоквартирний	тис. м2 загальної площі, кількість квартир				
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м2/особу				
- у садибній забудові	м2/особу				
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	м2/особу				
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата

Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м2				
Установи та підприємства обслуговування					
Заклади дошкільної освіти	місць				
Заклади загальної середньої освіти	учнів				
Заклади первинної медичної допомоги	відв. За зміну				
Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок				
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м2з аг. площі				
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км				
- магістральні вулиці загальноміського значення	км				
- магістральні вулиці районного значення	км				
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.				
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.				
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км2				
- магістральної мережі	км/км2				
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього, у тому числі:	км				
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:					
-Автобус	км				
-Тролейбус	км				
-Трамвай	км				

Довжина ліній позавуличного громадського транспорту, втому числі:					
- Спеціально відведені смуги руху маршрутного транспорту	км				
-Швидкісний трамвай	кількість станцій				
-Метрополітен	кількість станцій				
-Міська залізниця	кількість станцій				
Щільність мережі громадського транспорту	км/км2				
Щільність велосипедних доріжок	км/км2				
Гаражі для постійного зберігання легкових втомобілів	маш.- місць				
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.- місць				
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових авто-мобілів	маш.-місць		100		
Інженерне обладнання (локальні очисні споруди закритого типу, котельня, ТП, пожезрезервуари, в т.ч. захисні споруди цивільного захисту)	га				
Водопостачання					
Водоспоживання, всього	тис.м3/добу				
Каналізація					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м3/добу				
Електропостачання					
Споживання сумарне	МВт				
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт				
Газопостачання					
Витрати газу, всього	млн.м3/рік				
- у тому числі на комунально-побутові послуги	млн.м3/рік				
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км				
Теплопостачання					
Споживання сумарне	Гкал/год				

						130 / 1124 - 3	Арк. 46
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

Протяжність мереж (будівництво,перекладання)	км				
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га				
	% до тер.				
Протяжність закритих водостоків	км				
Охорона навколишнього середовища					
Санітарно-захисні зони, всього	га				
- у тому числі озеленені	га				

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

У проекті використані та враховані:

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

20.3. Перелік відповідності містобудівної документації

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

20.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

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

20.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Дані відсутні.

						130 / 1124 - 3	Арк. 47
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		

20.6. Перелік врахованих матеріалів

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

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

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

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

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

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

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

☐ ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

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

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

☐ ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

☐ ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

☐ ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».

☐ ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації».

☐ ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».

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

☐ Земельний кодекс України.

☐ Водний кодекс України.

☐ Лісовий кодекс України.

☐ Кодекс Цивільного захисту України.

						130 / 1124 - 3	Арк. 48
Зм	Кільк	Арк	№ Док	Підпис	Дата		