

НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ЦЕНТР
«ГЕОУРБАНІСТИКИ ТА ПЛАНУВАННЯ»



79007, м. Львів, вул. Тиктора, 8. Код
ЄДРПОУ– 33880983
Тел: +380960964662
E-mail: info@gplan.com.ua
<https://gplan.com.ua>

STUDIES RESEARCH PROJECT CENTER
"GEOURBANISTICS & PLANNING"



Ukraine, 79007, Lvivcity, str. Tikтора, 8.
USREOUcode 33880983
Phone: +380960964662
E-mail: info@gplan.com.ua
<https://gplan.com.ua>

ЗАМОВНИК: ВИШНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
КОВЕЛЬСЬКОГО РАЙОНУ
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ОБ'ЄКТ: 51-09.23

КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території логістичних центрів, складів та баз орієнтовною площею 100 га, для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області

НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ЦЕНТР
«ГЕОУРБАНІСТИКИ ТА ПЛАНУВАННЯ»



79007, м. Львів, вул. Тиктора, 8. Код
ЄДРПОУ – 33880983
Тел: +380960964662
E-mail: info@gplan.com.ua
https://gplan.com.ua

STUDIES RESEARCH PROJECT CENTER
"GEOURBANISTICS & PLANNING"



Ukraine, 79007, Lviv city, str. Tikтора, 8.
USREOU code 33880983
Phone: +380960964662
E-mail: info@gplan.com.ua
https://gplan.com.ua

КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території логістичних центрів, складів та баз орієнтовною площею 100 га, для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області

Пояснювальна записка
Графічні креслення

Директор

Інженер-проектувальник



Михайло ГАБРЕЛЬ

Наталія БУКАРТИК

м. Львів 2024 р.

Інформація про розробника

- Повне найменування - Товариством з обмеженою відповідальністю «НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ЦЕНТР ГЕОУРБАНІСТИКИ ТА ПЛАНУВАННЯ».
- Місцезнаходження/Юридична адреса; Україна, 76006, Івано-Франківська обл., Івано-Франківський р-н, місто Івано-Франківськ, вул. Вовчинецька, будинок 227.
- Поштова або фактична адреса - Україна, 76006, Івано-Франківська обл., Івано-Франківський р-н, місто Івано-Франківськ, вул. Вовчинецька, будинок 227.
- Код ЄДРПОУ підприємства (або ПІН ФОП) – 33880983.
- Індивідуальний податковий номер -.
- Банківські реквізити (поточний рахунок, назва банку, в якому відкритий рахунок) - р/р UA463253650000000260010022730 в АТ "КРЕДОБАНК", МФО 325365.
- Тел./факс - +380960964662
- E-mail - info@gplan.com.ua
- Директор – Габрель Михайло Миколайович.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ЗМІСТ

1. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	3
1.1. Розміщення житлового фонду	3
1.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	3
1.3. Розміщення виробничих об'єктів	3
2. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	6
3. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	7
3.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	7
3.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	7
3.3. Організація громадського транспорту	9
3.4. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	9
3.5. Організація паркувального простору	9
4. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	11
4.1.	11
4.2.	11
4.3.	11

1. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.1. Розміщення житлового фонду

Територія проектування не містить існуючої житлової забудови. Також згідно проекту не передбачається будівництво нових житлових об'єктів.

1.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти на території проектування відсутні та їхнє будівництво не передбачається.

1.3. Розміщення виробничих об'єктів

Територія проектування розташована на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області, між населеними пунктами м. Любомль та с. Коцюри та межує з автомобільною дорогою державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин та межею міста Любомль.

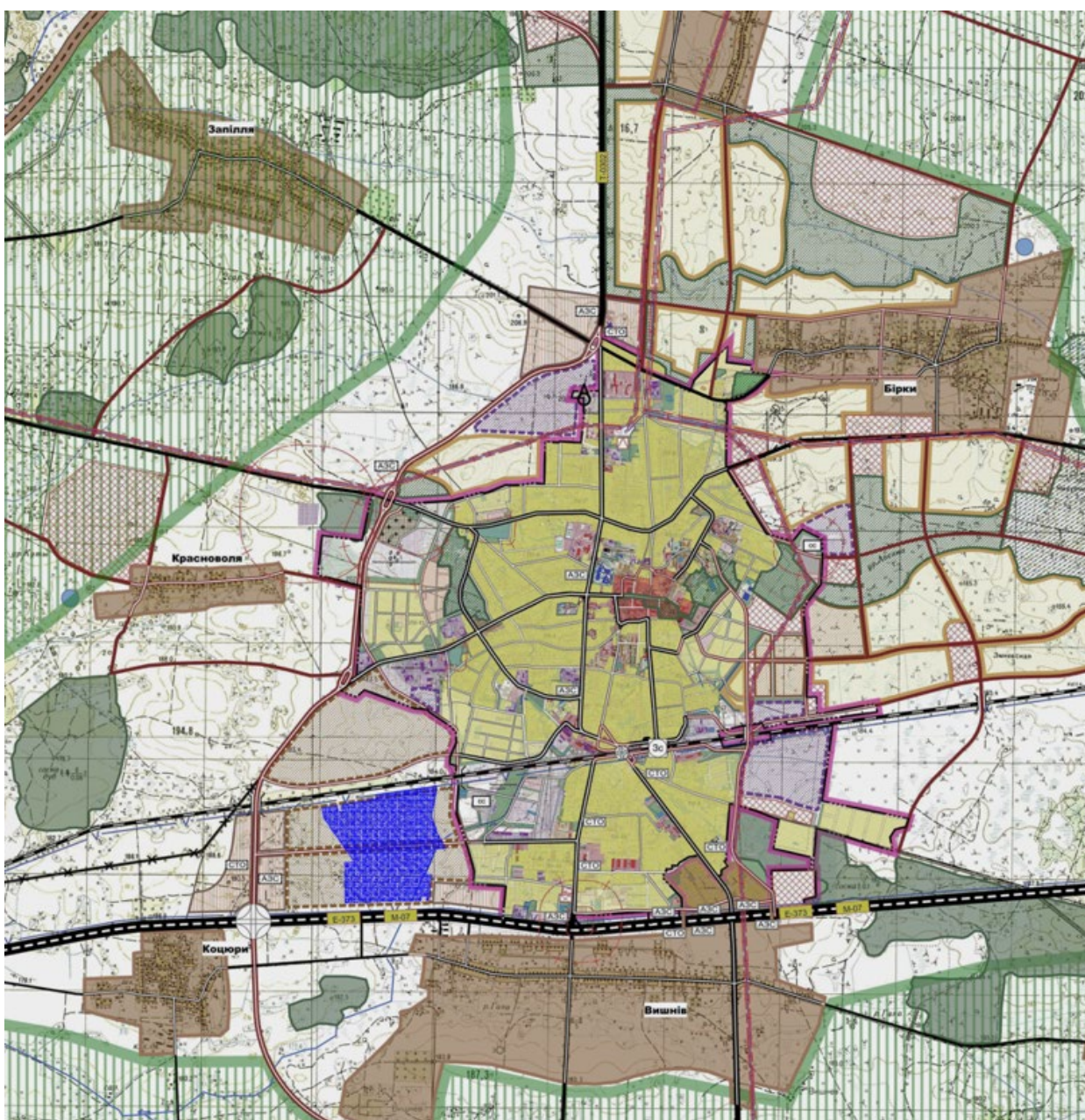


Рис. 1.1. Розміщення території проектування на схемі перспективного розвитку м. Любомль

Територія проектування вільна від забудови та транспортної інфраструктури. На ній передбачається облаштування таких зон :

- Логістична зона;
- Зона транспортно-дорожньої мережі;
- Зона силосів і ємностей;
- Зона адміністративного центру ,соціального обслуговування і загальних служб;
- Зона транспортних або наукових об'єктів;
- Зона інженерно-допоміжних об'єктів;
- Торгівельна зона.

Передбачається будівництво таких приміщень: складські приміщення, адміністративні будівлі, інженерні споруди, силуси та ємності іт.д. Пропонується влаштування нових транспортних сполучень та проїздів на території. Також передбачено влаштування паркінгів для вантажних та легкових автомобілів. Проектом передбачено влаштування нових залізничних віток.

Розміщення колій на ділянці найбільш вигідним способом було запроєктувати їх під певним кутом задля збільшення гілок колій та збільшення їхньої протяжності. Проектування споруд реалізовано з урахуванням кута нахилу відносно розміщення залізничних колій на ділянці. Між коліями розташовані складські приміщення та площадки для розвантаження та завантаження залізничного та автомобільного транспорту. Проект також включає пожежне депо з урахуванням стратегічного розташування для забезпечення швидкого доступу до усіх куточків проектованої території.

На території передбачено велику кількість зелених зон, які служать розділенням функціональних ділянок. Мережа усіх доріг утворює кільцевий рух по території. З метою полегшення руху транспорту було розташовано 4-смугові проїзди.

Адміністративний та торгівельний сектор розташовані в напрямку південної межі ділянки, враховуючи близькість до природних зон навколо річки та парковочних майданчиків. Цей вибір сприяє ефективному використанню простору та забезпечує зручний доступ.

Навколо споруд облаштовані пішохідні алеї для зручного руху. Ці зони чітко відокремлені від залізничних трас за допомогою складських приміщень та двосмугової дороги. На перехрестях внутрішніх доріг та магістралей встановлені кільця для оптимізації руху транспорту.

Біля усіх важливих комунікативних та транспортних споруд розміщені паркомісця для легшої доступності.

В північній частині території передбачено зона ємностей для зберігання нафтопродуктів. У центральній частині території передбачено елеваторну зону, з легкою доступністю до колій.

Очисні споруди розташовані на східному краї ділянки задля забезпечення санітарно-захисної зони навколо них, а саме 300 м.

Великі паркінги розташовані ближче до меж ділянки задля полегшення навантаження на транспортний рух .

Згідно ДСП "173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів" було встановлено такі розміри санітарно-захисних зон від наступних об'єктів:

- майданчик для логістики контейнерів - 100 м;
- цех ремонту контейнерів - 100м;

- зона паркування і обслуговування техніки терміналу -100 м;
- зона критих складів клас А+ - 100 м;
- майданчик для маневрування ТІР і стоянка – 100 м;
- нафтобаза – 100 м;
- елеватор з лабораторією якості зернових – 100 м;
- станція для миття вагонів-цистерн – 50 м;
- водонапірна вежа – 30 м;
- очисні споруди – 300 м;
- ДЕПО для маневрених локомотивів – 100 м.

Загальна площа проектованої території становить 98,9904 га, з яких:

- загальна площа забудови – 41,7201 га, що складає 42% від загальної площі;
- озеленення території – 22,6855 га, що складає 23% від загальної площі;
- кількість машино-місць для легкового транспорту – 1047 м/м;
- кількість машино-місць для вантажного транспорту – 551 м/м.

Детальну схему планування на проектованій території можна переглянути на Листі 1 графічної частини.

2. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Станом на сьогодні на території проектування об'єкти обслуговування відсутні, проте в проєкті передбачається влаштування адміністративних та торгівельних зон.

Обслуговування працівників та відвідувачів забезпечуватиметься завдяки проєктованим об'єктам, що виділені фіолетовою зоною на рис. 2.1. Також у зоні доступності знаходяться такі об'єкти:

1. центральна районна лікарня (вул. Брестська 70) – 6,5 км;
2. АЗС (вул. 1-го Травня 200) – 1,0 км (14 хв пішки).

Зупинки громадського транспорту поблизу проєктованої території відсутні, проте по трасі М-07 можуть курсувати міжміські маршрути.



Рис. 2.1. Розташування об'єктів на плані розвитку території

Для скорочення часу добирання до необхідних об'єктів можна приватним транспортом. Для приватного транспорту працівників проєктом передбачено влаштування парко-місць на території проектування.

3. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія проектування межує з автомобільною дорогою державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин (на м. Люблін) від км 490+036 до км 491+380. Дорожньо-транспортна інфраструктура, мостові споруди, підприємства та парки автотранспорту в межах вказаної ділянки відсутні, смуга відведення дороги становить 35-63 м. З східного боку ділянка примикає до вул. Приміська та вул. 1-го Травня м.Любомля. Також через ці вулиці можна доїхати до центральної вулиці міста – вул. Незалежності.

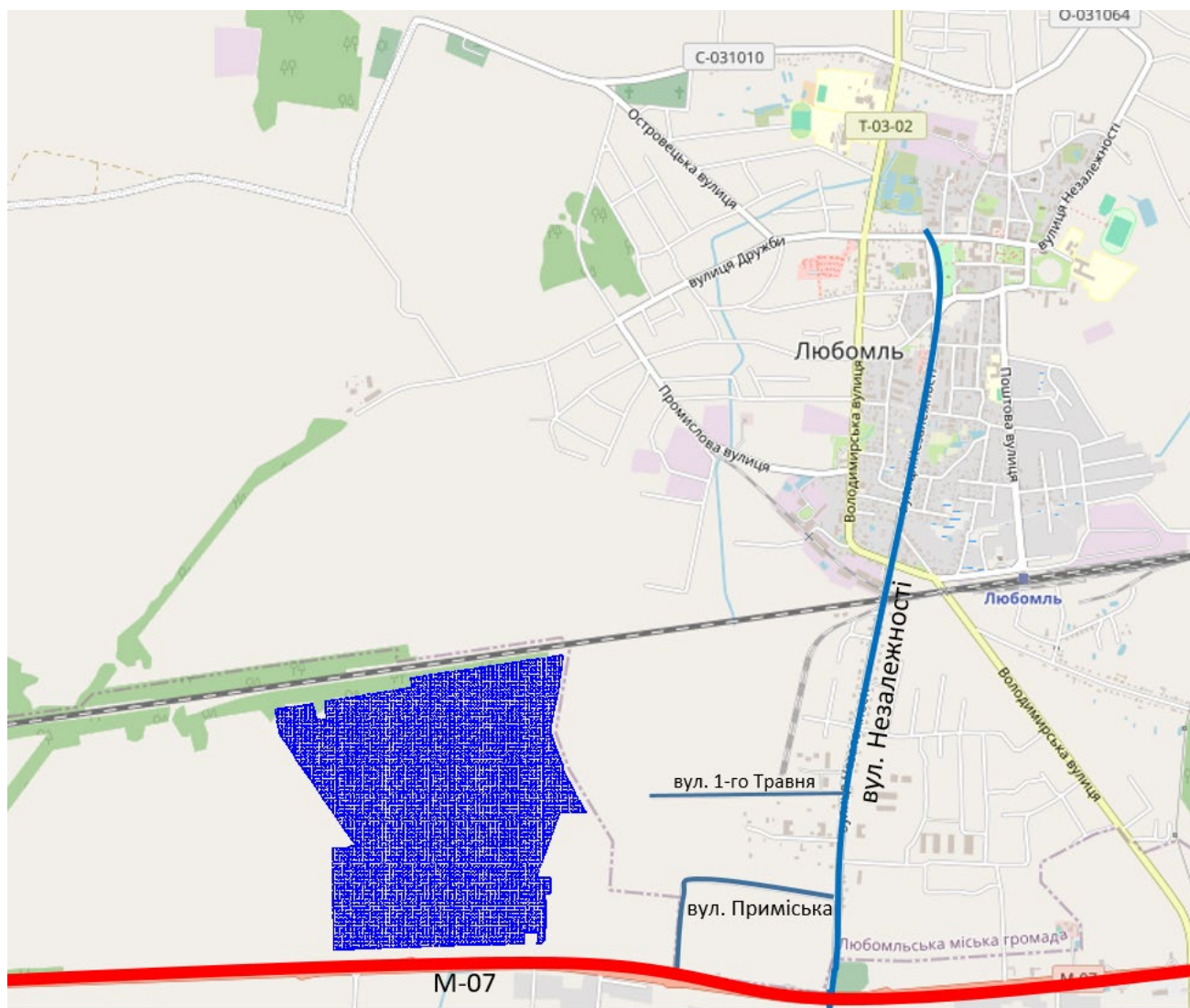


Рис. 3.1. Транспортні зв'язки на карті м. Любомль

Примітка*: карта м. Любомль взята з сайту <https://www.openstreetmap.org/#map=14/51.2165/24.0189>

3.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Проектом передбачається влаштування внутрішніх доріг на території проектування та 2 нових сполучень з трасою М-07 та 2 сполучень з дорогами м. Любомль. Нові сполучення пропонується влаштувати з південного, південно-східного напрямку відносно території (рис. 3.2). Ширина нової проїзної частини становить 8 - 14 м. Рух по території передбачено двостороннім. Радіуси заокруглень бордюрного каменю становлять від 12 м.

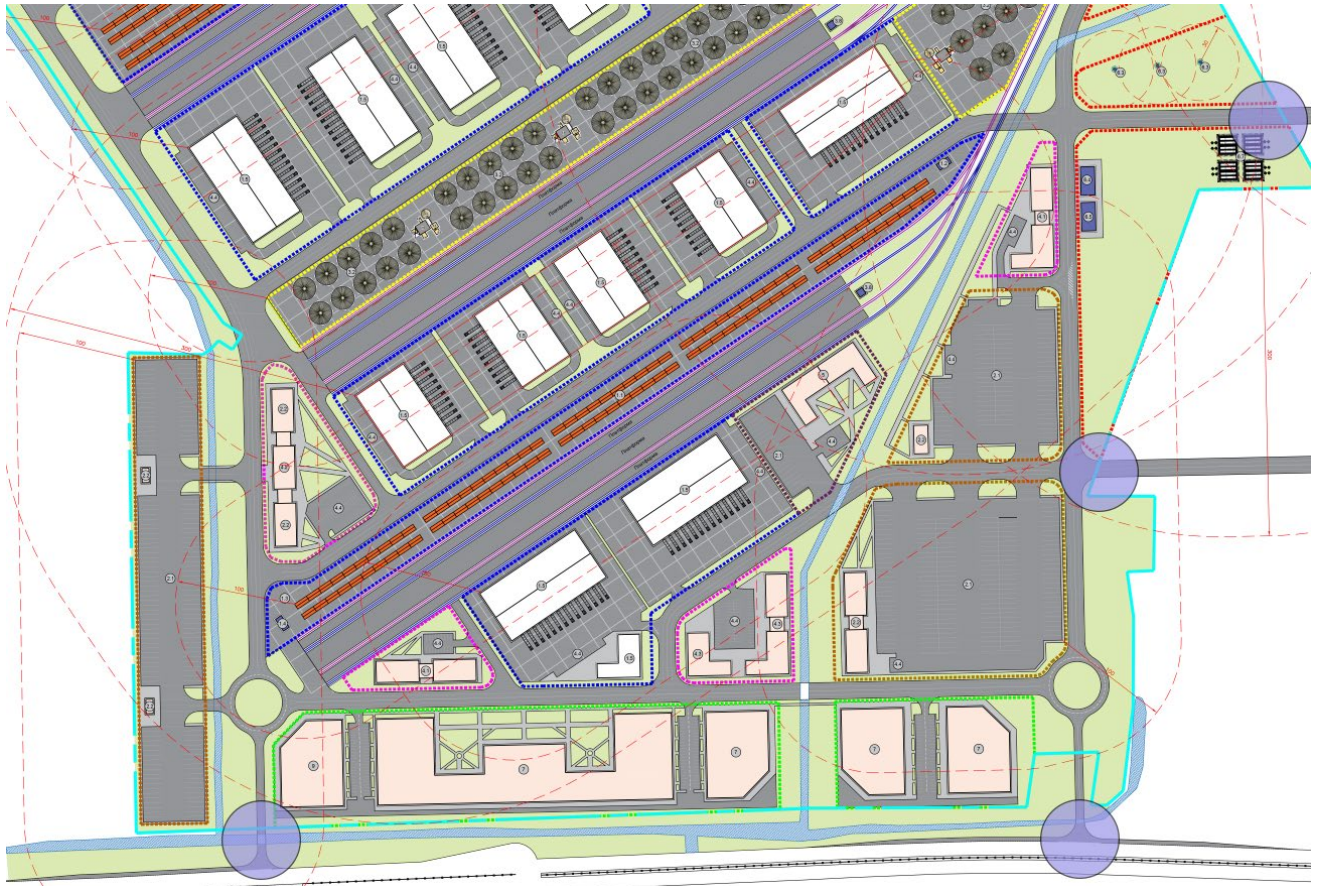


Рис. 3.2. Розміщення сполучень з наявними транспортними шляхами

Типовий поперечний профіль наведено на рис. 3.3.

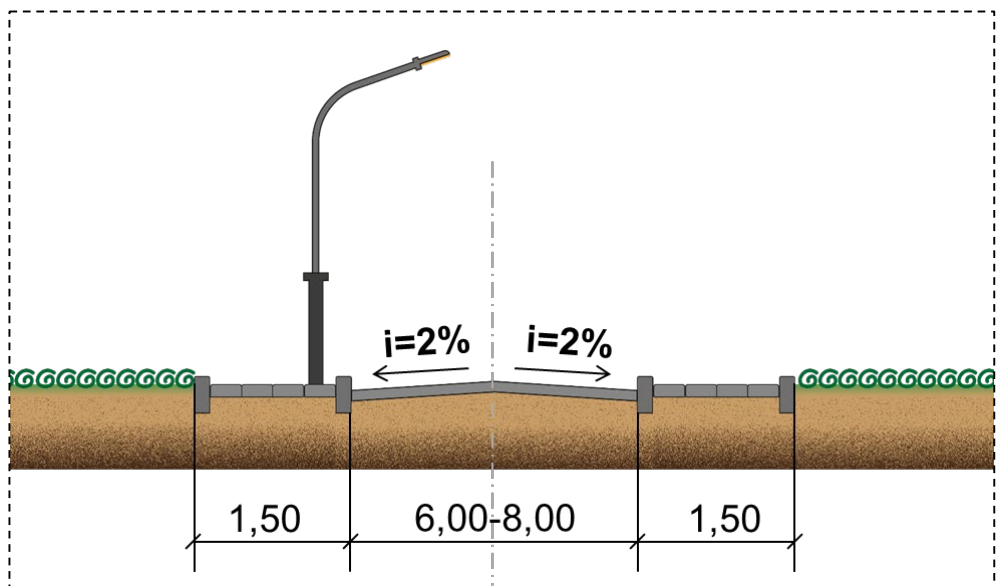


Рис. 3.3. Типовий поперечний профіль вулиці

3.3. Організація громадського транспорту

Проектом запропонована концепція руху громадського транспорту на проєктованій ділянці.



Рис. 3.4. Схема пропонованого руху громадського транспорту

3.4. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Згідно проекту передбачено влаштування пішохідного простору на території проєктування. Велосипедна інфраструктура відсутня та проектом не передбачається.

3.5. Організація паркувального простору

Згідно проекту передбачено 1047 м/м для тимчасового зберігання легкового транспорту працівників та відвідувачів та 551 м/м для тимчасового зберігання вантажних автомобілів.

Розміри одного машино-місця для стоянки легкових автомобілів становить 2,5 м x 5,5 м, для вантажних автомобілів - 4,0 м x 16,0 м (рис. 3.5). Машино-місця для тимчасового зберігання автомобілів передбачаються на відкритих паркувальних майданчиках.



Рис. 3.5. Типові розміри паркувальних місць

4. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

4.1. Інженерна підготовка і захист території

Територія в межах проектування має всі необхідні інженерні комунікації для підключення об'єктів нового будівництва. В наявності підземні інженерні комунікації електропостачання, водопостачання, каналізації, газопостачання та інші мережі.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких вимог:

- максимального збереження рельєфу;
- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень на території;
- відведення поверхневих вод;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Повздовжні ухили вулиць та проїздів прийняті у відповідності з нормами. На схемі інженерної підготовки території наводяться елементи вертикального планування - повздовжні ухили доріг, проектні відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання вулиць та проїздів. Відведення поверхневих вод з проектованої території здійснюється по ухилах запроєктованих проїздів на вулиці.

4.2. Благоустрій території

Територія зайнята зеленими насадженнями.

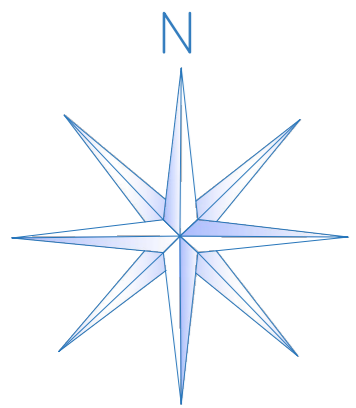
Комплексний благоустрій озелених територій на проектний період буде включати в себе реконструкцію зелених насаджень, влаштування доріжок з твердим покриттям для можливості проїзду спецтехніки, зовнішнє освітлення. На території зелених насаджень санітарно захисних зон промислових підприємств озеленення буде виконуватись шляхом видалення зелених насаджень, які мають аварійний стан та перевищили нормативний вік. Замість цих зелених насаджень будуть висаджені нові, які представляють породи з посиленими властивостями очищувати повітря.

Згідно проекту площа озелених територій займає – 22,6855 га. Це становить 23% від загальної площі проектування.

4.3. Використання підземного простору

Проектом не передбачено використання підземного простору.

КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ



Умовні позначення:

- логістична зона
- зона транспортно-дорожньої мережі
- зона силосів та ємностей
- зона адміністративного центру, соціального обслуговування і загальних служб
- зона промислових і/або наукових об'єктів
- зона інженерно-допоміжних об'єктів
- торгівельна зона
- межа проектованої ділянки
- виробничі та складські будівлі та споруди
- інженерні будівлі та споруди
- адміністративні та торгівельні будівлі / будівлі обслуговування
- проектована проїзна частина
- проектована пішохідна зона
- проектовані проїзди
- озеленення
- водні об'єкти
- санітарно-захисна зона

№	Експлікація будівель і споруд Найменування	
1. Логістична зона (9,3 га):		
1.1	Майданчик для логістики контейнерів (С33-100м)	
1.2	Цех ремонту контейнерів (С33-100м)	
1.3	Операційна зона для навантажувачів	
1.4	Зона паркування і обслуговування техніки терміналу (С33-100м)	
1.5	Зона критих складів клас А+ (С33-100м)	
2. Зона транспортно-дорожньої мережі (7,01 га):		
2.1	Майданчик для маневрування ТІР і стоянка (С33-100м)	
2.2	Зона відпочинку водіїв ТІР з туалетом і душовими	
3. Зона силосів і ємностей (13,82 га):		
3.1	Нафтобаза (С33-100м)	
3.2	Елеватор з лабораторією якості зернових (С33-100м)	
3.3	Операційний силос	
3.4	Споруда для сушіння зернових	
3.5	Норійна вежа	
3.6	Станція стільникового зв'язку	
3.7	Бункер на зернові відходи	
3.8	Станція для миття вагонів-цистерн (С33-50м)	
4. Зона адміністративного центру, соціального обслуговування і загальних служб (4,98 га):		
4.1	Адміністративні будівлі	
4.2	Митний склад	
4.3	Виставковий офісний бізнес центр	
4.4	Паркінг для персоналу	
5. Зона транспортних і/або наукових об'єктів (12,53 га):		
6. Зона інженерно-допоміжних об'єктів (5,55 га):		
6.1	Диспетчерська	
6.2	Пункти обліку/пропуску залізничі	
6.3	Водонапірна вежа	
6.4	Автономна теплоелектростанція (у відповідності до ОНД-86)	
6.5	Електропідстанція (у відповідності до ОНД-86)	
6.6	Пожежне ДЕПО	
6.7	Очисні споруди (С33-300м)	
6.8	Пожежна водойма	
6.9	ДЕПО для маневрених локомотивів (С33-100м)	
7. Торгівельна зона (5,39 га)		

