

Фізична особа-підприємець Сидорук В. Р.

ЗАМОВНИК: Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Вишнівської сільської ради

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**з будівництва комплексу придорожного сервісу
на земельній ділянці (кадастровий номер
0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30га),
розташованій на території Вишнівської сільської ради
Ковельського району Волинської області**

Том 1.

**Пояснювальна записка
001/2026 – ПЗ**

**(Стратегія просторового розвитку території)
(План реалізації містобудівної документації)
(Вихідні дані)**

**Графічні матеріали
001/2026 –ДПТ**

м. Луцьк-2026 р.

Фізична особа-підприємець Сидорук В. Р.

ЗАМОВНИК: Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Вишнівської сільської ради

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**з будівництва комплексу придорожнього сервісу на
земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248,
орієнтовною площею 2,30га), розташованої на території
Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської
області**

Пояснювальна записка

001/2026 – ПЗ

(Стратегія просторового розвитку території)

(План реалізації містобудівної документації)

(Вихідні дані)

Графічні матеріали

001/2026 –ДПТ

Фізична особа-підприємець



Вадим СИДОРУК

м. Луцьк-2026р.

ЗМІСТ ТОМУ

Позначення	Найменування	Аркуш
I	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
001/2026-З	Зміст тому	1
001/2026-СП	Склад проекту	2
001/2026-ПД	Підтвердження ГАП	3
	Стратегія просторового розвитку території	4
1	Вступ	5
2	Комплексна оцінка території	5
3	Просторово-планувальна організація території	7
4	Землеустрій та землекористування	9
5	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	10
6	Обмеження у використанні земельних ділянок	11
7	Забудова території та господарська діяльність	13
8	Обслуговування населення	14
9	Транспортна мобільність та інфраструктура	15
10	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	17
11	Підготовка та благоустрій території	21
12	Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі	25
13	Обґрунтування проектних рішень	26
14	Функціональне використання території	29
15	Техніко економічні показники	30
	План реалізації містобудівної документації	30
	Вихідні дані	
	Рішення Вишнівської сільської ради №73/80 від 30 березня 2026 року	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Топографо-геодезичні вишукування.	
II	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб
	ТОМ 1.	
	I. Текстові матеріали	
	<i>Стратегія просторового розвитку території</i>	б/м
	<i>План реалізації містобудівної документації</i>	б/м
	<i>Вихідні дані</i>	б/м
	II. Графічні матеріали	
	<u>Містобудівна частина</u>	
1.	<i>Загальні дані. Схема розташування території розроблення містобудівної документації в системі розселення.</i>	1: 10 000
2.	<i>Опорний план існуючого стану використання території проектування.</i>	1:1 000
3.	<i>План розподілу земель за категоріями земель та формою власності.</i>	1:1 000
4.	<i>Збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування.</i>	1:1 000
5.	<i>Схема озеленення та благоустрою території. Схема просторової композиції території.</i>	1:1 000
6.	<i>План землевпорядних заходів.</i>	1:1 000
7.	<i>Проектний план.</i>	1:1 000
8.	<i>Схема транспортної мобільності та інфраструктури.</i>	1:1 000
9.	<i>Схема інженерного забезпечення території.</i>	1:1 000
10.	<i>Схема інженерної підготовки і захисту території.</i>	1:1 000
	ТОМ 2.	
	Стратегічна екологічна оцінка	б/м
	ТОМ 3.	
	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	б/м

*Креслення „План розподілу земель за угіддями“ передбачене завданням на проектування у складі графічних матеріалів даного детального плану території не розроблялось, у зв'язку з відсутністю на території проектування відповідних видів земельних угідь (сільськогосподарських, лісгосподарських тощо) та відсутністю потреби у зміні чи встановленні такого розподілу.

**«Схема озеленення та благоустрою території» та «Схема просторової композиції території» об'єднані в єдине комплексне креслення, що забезпечує наочність відображення взаємозв'язку між просторовою організацією забудови та елементами благоустрою і ландшафтного оформлення території.

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП

Містобудівна документація "Детальний план території з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30га), розташованої на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області" розроблений згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та Державними стандартами.

Головний архітектор проєкту _____ Вадим СИДОРУК

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

1. ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30га), розташованій на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області, загальною площею проєктування 2,7179 га. ДПТ розроблено з метою визначення граничних параметрів забудови та режимів використання існуючої земельної ділянки (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248) для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій. Містобудівна документація ДПТ на місцевому рівні розроблена ФОП Сидоруком В. Р. на підставі рішення Вишнівської сільської ради №73/80 від 30 березня 2026 року. Головний архітектор проєкту Сидорук В. Р., сертифікат серії АА 005306 від 04.03.2025 р. Інженер-землевпорядник Ляшук О. С., сертифікат серії №014210 від 25.07.2019 р.

Проєкт виконано відповідно до

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності;
- Закону України "Про основи містобудування" ;
- Закону України "Про автомобільні дороги";
- Земельного кодексу України;
- Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів "Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель";
- Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів";
- Постанови № 926 від 1 вересня 2021р. "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації" ;
- Постанови Кабінету міністрів України від 27.11.2022 р. №1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" ;
- ДБН Б.1.1-14-2021 "Склад та зміст містобудівної документації";
- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН В.2.3-4:2015 "Автомобільні дороги";
- ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання".

Детальний план території, після затвердження, стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватися капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території земельної ділянки.

Роки реалізації:

- короткострокового періоду – до 5-ти років;
- середньострокового періоду – 6-10 років.

2. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

2.1. Рельєф

Рельєф в межах території ДПТ похилий. Абсолютні позначки поверхні коливаються від 187,9 м до 185,6 м.

В геотектонічному відношенні територія Вишнівської громади знаходиться в межах Волино-Подільської плити (північно-західна окраїна Східноєвропейської платформи). За гідрогеологічним поділом описувана територія належить до Волино-Подільського артезіанського басейну. За інженерно-геологічними характеристиками територія складена пісками, суглинками та супісками антропогенного віку, підстеленими крейдяними відкладами

Фізико – геологічні процеси та явища, несприятливі для розміщення обслуговування об'єктів на даній земельних ділянках відсутні.

2.2. Клімат

Клімат Ковельського району помірно-континентальний, із м'якою зимою і теплим літом, затяжною весною та осінню. Середньорічна кількість опадів — 586 мм. У теплий період року випадає до 70 % опадів.

У зв'язку з рівнинним характером поверхні Волинської області тут не спостерігається значних контрастів у розподілі по території температури повітря. Зниження температури повітря відмічається взимку в напрямку з заходу на схід. Із зимових місяців найтеплішим є грудень, середньомісячна температура якого становить по області -4,0...0,0°C.

Найхолоднішим зимовим місяцем є січень, причому найнижчі середньо-січні температури повітря -4,5°C. спостерігаються на сході області.

Липневі температури по області коливаються в межах 18,4-18,8°C. Інколи в липні трапляються відхилення від середньої багаторічної.

Середньорічні температури повітря в межах області становлять 7,0-7,5°C, а амплітуда річних коливань — від 23 до 24,9°C. Величини річної амплітуди збільшуються на схід у зв'язку зі зростанням континентальності клімату області в цьому напрямі.

Характеристика термічного режиму області буде неповною, якщо не зважати на екстремальні температури: найнижчі (абсолютний мінімум) і найвищі (абсолютний максимум). Крайні значення температур характеризують ступінь денного нагрівання повітря і нічного охолодження.

Найнижчі температури повітря в області спостерігаються при вторгненнях континентального арктичного повітря. Тільки три літні місяці: червень, липень і серпень — мають додатний абсолютний мінімум (0-5°C), дев'ять місяців — від'ємне значення абсолютного мінімуму. В окремі роки абсолютні мінімуми коливаються в широких межах, особливо в січні і лютому, коли вони досягають -31...-39°C. Такі абсолютні мінімуми температури повітря спостерігаються приблизно один раз на 50 років. Низьким температурам сприяють форми рельєфу.

Абсолютний максимум температури повітря спостерігається в області з приходом теплих повітряних мас з Атлантичного океану або з Малої Азії. При таких умовах циркуляції взимку температура повітря може підніматися до 10-14°C, а влітку до 30-39°C

Важливою характеристикою термічного режиму є суми температур, якими визначаються потреби рослин в теплі.

Глибина промерзання ґрунту в області незначна і в середньому становить 20-25 см. Навіть у найсуворіші зими промерзання ґрунту не перевищує 110 см, але в окремі роки він не промерзає і сніг випадає на мокрий ґрунт

2.3. Ґрунти

За природними умовами область поділяється на три зони: північно-поліську, південно-поліську та лісостепову. Північно-поліська зона, що займає 3/4 території області,— це плоска низовина, яка в районі Ковеля і Любомля має невеликі підвищення. Тут багато лісів, чагарників, боліт і торфовищ. Південно-поліська і лісостепова зони області мають хвилястий рельєф, розташовані вони переважно на Волино-Подільській височині.

В області багато річок та озер. По річці Західному Бугу проходить державний кордон України з Польською Народною Республікою. Ріки поліської частини області (Прип'ять, Турія, Стир, Стохід) мають низькі береги і весною широко розливаються, утворюючи численні протоки. Майже всі річки багатководні, місцями глибокі, мають сплавне і деяке транспортне значення. Озера, яких в області налічується понад 220, багаті рибою. У верхів'ях річки Прип'яті є група озер, серед них — озеро Світязьке (одне з найбільших на Україні), а також Пулемецьке, Люцемір, Перемут, Біле, Турське, Оріхове та інші.

2.4. Рослинність

На території земельної ділянки відсутні цінні зелені насадження які підлягають збереженню.

3. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих земельних ділянок та міжнародного значення М07 «Київ-Ковель-Ягодин»
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності праці на земельній ділянці;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Територія для розробки ДПТ, на даний час є окремою ділянкою для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій та територіями вулиць і доріг в межах червоних ліній. Детальний план розроблений з метою визначення граничних параметрів забудови та режими використання існуючої земельної ділянки (к.н. 0723380400:04:009:0248). Вплив автотранспорту на дану територію - присутній.

ДПТ розробляється в тому числі для деталізації містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі уточнення виду та поверховості забудови.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Територія земельної ділянки №1 площею 2,2200 га (для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій), передбачає розміщення:

- Триповерхового багатофункціонального комплексу складського, офісного та готельного призначення (зблокованого) (поз. №1 лист ДПТ-3), площею забудови – 3120,0 м², максимальною висотою до – 15,0м;

Прогнозована площа складських приміщень – 2000,0м²

Прогнозована торговельна площа становить – 1000,0м².

Прогнозована площа офісних приміщень – 800,0 м².

Прогнозована кількість номерів в готелі – 20 од.

Прогнозована кількість працівників – 30 осіб.

- Одноповерхової станції технічного обслуговування на 5 постів (зблокованої) (поз. №2 лист ДПТ-3), площею забудови – 1368,0 м², максимальною висотою до – 12,0м;

Прогнозована кількість працівників – 5 осіб.

- Газотурбінної конгенераційної установки (поз. №3 лист ДПТ-3), площею забудови – 18,0 м²;

Прогнозована потужність – до 2МВт.

- Закритої трансформаторної підстанції (поз. №4 лист ДПТ-3), площею забудови – 72,0 м²;

Також на території земельної ділянки №1 передбачено розміщення локальних очисних споруд повної біологічної очистки (поз. №5 лист ДПТ-3), сепаратору нафтопродуктів

та резервуару очищених дощових стоків (поз. №6 та №7 лист ДПТ-3), шахтного колодязя (поз. №8 лист ДПТ-3), двох пожежних резервуарів з сухими та мокрими колодязями шахтного колодязя (поз. №9 лист ДПТ-3), будівлі охорони площею забудови 9,0м² (поз. №10 лист ДПТ-3), майданчиків для постійного та тимчасового зберігання автомобілів, майданчиків для стоянки велосипедів, майданчиків для сміттєзбірників та майданчика для розміщення причепа з СПГ до якої буде під'єднано проектну когенераційну установку.

3.1 Ситуаційний план

Проектowana ділянка знаходиться за межами населених пунктів в межах Вишнівської територіальної громади та межує:

- З півночі – територія земельних ділянок комунальної власності (проектований проїзд в межах червоних ліній);
- З півдня – автошлях М07 «Київ-Ковель-Ягодин» ;
- З заходу та сходу - існуючі території АЗС.

3.2 Планувальний каркас та система розселення

Проектна територія розташована у зоні інтенсивного впливу магістральної автомобільної дороги міжнародного значення М-07 «Київ – Ковель – Ягодин». Ця траса є ключовим елементом планувального каркаса регіону та частиною важливого міжнародного транспортного коридору. Розміщення об'єкта придорожного сервісу на даній ділянці обумовлено необхідністю розвитку логістичної інфраструктури та підвищення безпеки і комфорту дорожнього руху на підходах до державного кордону.

Планувальна організація ділянки базується на принципах функціонального зонування та ефективного використання територій, відведених для транспортних послуг. Основним композиційним та функціональним акцентом території є будівництво багатофункціонального комплексу. Проектована 3-поверхова будівля, що поєднує складські, офісні та готельні функції, формує сервісний центр комплексу. Блокування цієї будівлі зі станцією технічного обслуговування (СТО) на 5 постів дозволяє оптимізувати використання території та забезпечити комплексний підхід до обслуговування як водіїв, так і транспортних засобів.

Система розселення в зоні впливу об'єкта характеризується наявністю прилеглих населених пунктів, для яких проєктований комплекс стане важливим центром прикладання праці. Створення нових робочих місць у сферах адміністрування, готельного сервісу, технічного обслуговування авто та складської логістики сприятиме стабілізації соціально-економічного стану громади. Готельна частина комплексу інтегрується в загальну мережу короткочасного розселення транзитних пасажирів, забезпечуючи повноцінний відпочинок водіїв згідно з міжнародними нормами праці та відпочинку.

Технологічний каркас об'єкта передбачає повну автономність та екологічну безпеку. В межах ділянки розміщується газотурбінна когенераційна установка та закрита трансформаторна підстанція, що забезпечують безперебійне енергопостачання. Інженерна підготовка території включає влаштування шахтного колодязя, локальних очисних споруд повної біологічної очистки, сепаратора нафтопродуктів та резервуара очищених дощових стоків. Це дозволяє виключити негативний вплив на навколишнє середовище та водні ресурси району.

Особлива увага в планувальній структурі приділена транспортно-пішохідним зв'язкам. Проектом передбачено розділення потоків легкового та великогабаритного транспорту. Розгалужена система парковок, включаючи спеціалізовані місця для великовантажних автомобілів, забезпечує упорядковане зберігання транспорту без створення перешкод на магістралі М-07. Пожежна безпека комплексу підсилюється двома пожежними

резервуарами з мокрими та сухими колодязями та будівлею охорони, що контролює доступ на територію.

Таким чином, формування даного об'єкта придорожньої інфраструктури зміцнює планувальний каркас території, перетворюючи транзитну ділянку дороги на сучасний логістичний вузол. Це сприяє інтеграції місцевої транспортної мережі у міжнародну систему сполучень та створює умови для сталого розвитку прилеглих територій.

4. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

4.1. Характеристика земельної ділянки

Проектована територія загальною площею 2,7179 га розташована на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області. Об'єктом ДПТ є існуюча земельна ділянка з кадастровим номером 0723380400:04:009:0248 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій (код 12.08).

Розподіл території наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Категорія використання	Площа, га	Частка, %
Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	2,2200	81,7
Територія загального користування (вулиці, проїзди, дороги)	0,4979	18,3
Разом	2,7179	100

4.2. Обґрунтування землепорядних рішень

Землепорядні заходи в межах детального плану території розроблені з метою раціонального використання земельних ресурсів, чіткого визначення меж функціональних зон та встановлення правового режиму використання ділянок. Загальна площа території, що охоплена проектними рішеннями, становить 2,7179 га. Основним елементом землепорядного устрою є земельна ділянка площею 2,22 га, призначена для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій. Дана ділянка формує основу сервісно-логістичного вузла та є об'єктом приватної власності, на якій концентрується основна забудова комплексу.

Окремим важливим компонентом землепорядних заходів є територія загального користування площею 0,5179 га. До цієї категорії віднесено землі, призначені для облаштування вулиць, проїздів та доріг, що забезпечують транспортну зв'язність комплексу з магістраллю М-07 та належне маневрування великогабаритного транспорту. Землепорядна документація передбачає чітке розмежування між територією забудови та землями загального користування, що перебувають у комунальній власності, з метою дотримання червоних ліній та забезпечення безперешкодного доступу до інженерних мереж та об'єктів обслуговування.

Проектні заходи включають встановлення та закріплення на місцевості меж земельних ділянок, а також визначення зон обмежень та обтяжень у використанні земель. Зокрема, на плані земельно-господарського устрою враховуються санітарно-захисні та охоронні зони інженерних мереж та трансформаторної підстанції.

Реалізація землепорядних заходів є підставою для уточнення кадастрових даних без внесення змін до Державного земельного кадастру. Передбачене функціональне

використання територій повністю відповідає класифікації видів цільового призначення земель (код 12.08) та нормативним вимогам щодо розміщення об'єктів дорожнього сервісу вздовж міжнародних автошляхів. Комплексний підхід до організації землекористування на ділянці загальною площею 2,7179 га забезпечує правову чистоту проекту та створює умови для ефективної експлуатації багатофункціонального придорожного комплексу.

Територія проектування даного детального плану території (ДПТ) охоплює земельну ділянку державної власності з кадастровим номером 0723380400:04:009:0248 (цільове призначення — для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій).

Суміжна земельна ділянка з кадастровим номером 0723380400:04:009:0235 (ідентичного цільового призначення та форми власності) розташована за межами території проектування ДПТ, проте її чинні межі, за даними Державного земельного кадастру (ДЗК), частково накладаються на проєктовану ділянку.

Відповідно до статті 19 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", детальний план території є містобудівною документацією, яка визначає планувальну структуру, функціональне призначення та принципи організації території, тобто не є інструментом юридичного встановлення чи зміни меж ділянок у натурі, а лише пропонує проектну схему їх взаєморозташування.

На підставі цього, остаточне усунення геометричного накладання контурів та уточнення меж обох земельних ділянок буде здійснюватися на наступних етапах — на стадії розроблення відповідної землевпорядної документації (зокрема, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості) з подальшим внесенням змін до ДЗК відповідно до вимог статті 37 Закону України "Про Державний земельний кадастр" (щодо виправлення помилок у визначенні меж та площ).

Частини земельник ділянок, в межах території на яку розробляється містобудівна документація, на які накладаються запроектовані червоні лінії, на наступних стадіях проектування підлягають формуванню в окремі земельні ділянки шляхом поділу, з подальшим припиненням права користування ними та віднесенням до земель загального користування відповідно до вимог Земельного кодексу України.

5. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

У межах проєктної території та на прилеглих до неї ділянках відсутні об'єкти природно-заповідного фонду, пам'ятки природи або території, що мають особливу екологічну чи наукову цінність. Ландшафтна організація території ДПТ базується на принципі мінімізації техногенного впливу на навколишнє середовище та створення комфортних умов для короткочасного відпочинку водіїв і персоналу. Оскільки ділянка безпосередньо межує з автошляхом М-07, головним завданням розділу є формування захисного зеленого бар'єру та впровадження природоохоронних заходів для компенсації викидів від роботи транспорту та інженерного обладнання.

Система природоохоронних заходів зосереджена на забезпеченні чистоти ґрунтових вод та атмосферного повітря. З огляду на розміщення станції технічного обслуговування (СТО) та когенераційної установки, проєктом передбачено закриту систему збору дощових і талих вод. Очищення стоків здійснюється за допомогою сепаратора нафтопродуктів та локальних очисних споруд (ЛОС) повної біологічної очистки. Очищена вода акумулюється у спеціалізованому резервуарі, що виключає її потрапляння у відкриті ґрунти та водоносні горизонти. Використання когенераційної установки замість традиційних котелень на

твердому паливі також знижує обсяги шкідливих викидів в атмосферу за рахунок більш повного згоряння палива.

Ландшафтно-рекреаційна складова реалізується через благоустрій території, вільної від забудови та мощення. Проектом передбачено створення локальних зон відпочинку біля готельного блоку, які включають елементи декоративного озеленення, газони та встановлення малих архітектурних форм. Озеленення виконується з використанням стійких до загазування порід дерев та чагарників, які виконують функцію пило- та шумопоглинання вздовж міжнародної траси.

Окремий аспект екологічної безпеки стосується поводження з відходами та протипожежного захисту. Впорядкування території передбачає облаштування спеціалізованих майданчиків для роздільного збору сміття та відпрацьованих матеріалів СТО. Наявність шахтного колодязя та двох пожежних резервуарів з сухими й мокрими колодязями гарантує оперативне реагування на надзвичайні ситуації, що захищає природне середовище від потенційного термічного впливу та забруднення продуктами горіння. Комплексна реалізація ландшафтних та природоохоронних заходів дозволяє органічно інтегрувати виробничо-сервісний вузол у навколишнє середовище без порушення екологічного балансу території.

Детальні технічні характеристики, потужність та конкретні моделі локальних очисних споруд (ЛОС) і сепараторів нафтопродуктів будуть визначені на наступних стадіях проектування (стадії «П» або «Р»). Підбір обладнання здійснюватиметься на основі уточненого розрахунку об'ємів водоспоживання та водовідведення, а також з урахуванням специфіки стічних вод від СТО та складського комплексу. Остаточні проектні рішення щодо технологічної схеми очистки, місця розташування точок скиду та методів утилізації осадів будуть розроблені згідно з діючими санітарно-гігієнічними нормами та погоджені у встановленому законодавством порядку після отримання технічних умов. На стадії робочого проекту також буде деталізовано специфікацію обладнання когенераційної установки та систем фільтрації викидів, що забезпечить повну відповідність об'єкта екологічним стандартам на момент введення в експлуатацію.

6. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

6.1. Граничнодопустима висотність та щільність

Граничнодопустима висота будівель - 12 метрів (3 поверхи).

Максимально допустимий відсоток забудови ділянки: Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, з урахуванням площі забудови основної будівлі, СТО та допоміжних споруд.

Максимально допустима щільність населення: Даний показник не розраховується, оскільки об'єкт має громадське та сервісне призначення без постійного проживання людей.

6.2. Відстані від об'єктів, що проектуються, до меж ділянки та існуючих споруд

Червоні лінії магістральної дороги – 6,0м;

Червоні лінії проєктованого проїзду – 3,0м.

Протипожежні розриви: Відстані між будівлями та інженерними мережами повинні відповідати вимогам ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"

Охоронні зони:

- існуючої ЛЕП 10 кВ – 10,0м;

- трансформаторних підстанцій – 3,0м.

6.3. Планувальні обмеження (Зони охорони та санітарні зони)

Санітарно-захисна зона (СЗЗ), від існуючих АЗС за межами території проєктування – 50,0м.

Зона шумового дискомфорту: визначається відповідно до Н Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів".

6.4. Вимоги до організації під'їздів та благоустрою

Транспортна розв'язка: В'їзд та виїзд на ділянку мають бути узгоджені з органами управління автомобільними дорогами. Обов'язкове забезпечення радіусів повороту для вантажного транспорту та смуг гальмування/розгону відповідно до ДБН В.2.3-4:2015 "Автомобільні дороги. Частина I. Проектування Частина II. Будівництво"

Безбар'єрність: Обов'язкове забезпечення вільного доступу маломобільних груп населення (МГН) до всіх приміщень громадського призначення та укриття відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення".

6.5. Вимоги до інженерного забезпечення та захисту

Енергозабезпечення: Проектування ЗТП та конгенераційної установки здійснюється на основі отриманих ТУ, відповідно до ДБН В.2.5-20:2018 "Газопостачання" та Наказу Міністерства енергетики та вугільної промисловості України № 476 від 21.07.2017 «Про затвердження Правил улаштування електроустановок»

Містобудівні умови та обмеження (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 681)

1. 15,0м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 70,0% - відповідно до детального плану території

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається (відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій")

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

4. До червоних ліній - 3,0м;

До ліній регулювання забудови- 0,0м;

До існуючих будинків і споруд - визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019

"Планування і забудова територій"

(мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)

5. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини - відсутні;

Межі історичних ареалів - відсутні;

Зони охоронюваного ландшафту – відсутні;

Зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання – відсутні;

Охоронні зони об'єктів природного-заповідного фонду - відсутні;

Прибережні захисні смуги – відсутні;

Зони санітарної охорони – 50,0м від існуючих АЗС;

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

6. Охоронні зони існуючих об'єктів транспорту - відсутні;

Охоронні зони об'єктів зв'язку – відсутні існуючі об'єкти зв'язку;

Охоронні зони існуючих інженерних комунікацій:

ЛЕП 10кВ – 10,0м;

ЛЕП 0,4кВ – 2,0м;

Трансформаторної підстанції – 3,0м;

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

7. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

(Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ))

7. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Проектні рішення щодо забудови території базуються на раціональному поєднанні функцій придорожного сервісу, технічного обслуговування та логістики. Основним планувальним акцентом є розміщення багатофункціонального комплексу, який складається з 3-поверхової будівлі складського, офісного та готельного призначення. Архітектурно-будівельні рішення передбачають зблокування цієї споруди зі станцією технічного обслуговування (СТО) на 5 постів, що дозволяє оптимізувати площу забудови та забезпечити зручність операційних процесів. Компактне розміщення будівель дозволяє вивільнити значну частину ділянки для маневрування та паркування великогабаритного транспорту.

Господарська діяльність на об'єкті орієнтована на надання широкого спектра послуг користувачам міжнародної автодороги М-07. Складський блок забезпечує зберігання та перевалку вантажів, офісні приміщення призначені для управління логістичними процесами та оренди суб'єктами господарювання, а готельний сегмент забезпечує короткочасне проживання водіїв та пасажирів. Станція технічного обслуговування на 5 постів дозволяє виконувати поточний ремонт та діагностику автотранспорту, що є критично важливим для забезпечення безперебійного руху на міжнародній магістралі.

Інженерне забезпечення господарської діяльності здійснюється за рахунок автономних систем. Енергопостачання об'єкта базується на роботі газотурбінної когенераційної установки, яка дозволяє одночасно виробляти електричну та теплову енергію для потреб комплексу. Для стабілізації енергомережі передбачена закрита трансформаторна підстанція. Водопостачання забезпечується через шахтний колодезь, а для цілей пожежогасіння на території розташовуються два пожежні резервуари з мокрими та сухими колодезями. Безпека об'єкта та контроль за господарською діяльністю здійснюються через спеціалізовану будівлю охорони.

Екологічний аспект господарювання вирішується шляхом впровадження систем повної біологічної очистки стічних вод та використання сепараторів нафтопродуктів для очищення зливових стоків з територій паркувальних майданчиків. Очищена дощова вода акумулюється в окремому резервуарі для повторного використання або контрольованого скиду. Організація руху на території передбачає чітке розділення потоків клієнтів готелю, персоналу офісів та вантажного транспорту, що заїжджає на СТО чи склад, забезпечуючи високу пропускну здатність та ефективність роботи всього придорожного вузла.

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній доріг;
- ліній регулювання забудови;

- охоронних зон від інженерних споруд та комунікацій.

7.1 Розміщення житлового фонду

Даною містобудівною документацією не передбачено розміщення об'єктів житлового фонду на проєктованій території

7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проєктної розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається. При розробленні спеціалізованої документації на вибрану ділянку, в межах території, можливе проєктування ділових центрів та інноваційних об'єктів.

7.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах території проєктування не передбачено розміщення виробничих об'єктів. Також за межами території відсутні виробничі об'єкти які мають санітарні зони що обмежують використання запроектованої території.

7.4 Збереження традиційного середовища

Збереження та відтворення традиційного характеру середовища в межах проєкту реалізується через гармонійне поєднання сучасних інженерних рішень із ландшафтними особливостями даної місцевості. Попри техногенне спрямування об'єкта, архітектурно-планувальні рішення передбачають використання кольорової гами та матеріалів, що не дисонують із природним оточенням примігистральної території. Важливим аспектом є дотримання візуальної цілісності придорожного простору, де нові будівлі та споруди (готель, офіси) інтегруються в існуючий ландшафт без порушення історично сформованих зв'язків навколишніх населених пунктів. Благоустрій території із застосуванням місцевих видів зелених насаджень дозволяє пом'якшити промисловий вигляд комплексу, зберігаючи естетику українського сільськогосподарського та лісового пейзажу, притаманного вздовж траси М-07, та створюючи візуально привабливий і впізнаваний образ регіональної інфраструктури.

8. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Соціально-планувальна організація території в межах ДПТ спрямована на створення сучасного центру обслуговування, що задовольняє потреби як транзитних учасників дорожнього руху на магістралі М-07, так і мешканців прилеглих громад. Головним елементом системи обслуговування є багатофункціональна будівля, де передбачено торговельні площі орієнтовною площею 1000 м². Такий обсяг торговельних потужностей дозволяє організувати роздрібну торгівлю широким асортиментом товарів, включаючи продукти харчування, супутні товари для автомобілістів та вироби першої необхідності, що значно підвищує рівень сервісного забезпечення даної ділянки автошляху.

Важливою складовою соціально-економічного розвитку території є офісний сегмент комплексу. Прогнозована площа офісних приміщень становить 800 м², що створює умови для розміщення адміністративних служб, логістичних компаній або представництв підприємств. Це сприяє перетворенню об'єкта на діловий вузол, що інтегрований у загальну систему управління транспортними та товарними потоками регіону. Послуги з тимчасового розміщення та відпочинку реалізуються через готельний блок на 20 номерів, що дозволяє забезпечити комфортні умови для ночівлі водіїв та пасажирів, сприяючи дотриманню норм безпеки дорожнього руху та режиму відпочинку.

Об'єкт має вагоме значення для системи розселення як стабільне місце прикладання праці. Згідно з прогностичними показниками, загальна кількість нових робочих місць становитиме 35 осіб: з них 30 працівників забезпечуватимуть функціонування основного багатофункціонального корпусу (торгівля, готельний сервіс, офісне адміністрування), а 5 осіб персоналу будуть задіяні безпосередньо на станції технічного обслуговування (СТО). Забезпечення нормативних умов праці для персоналу передбачено через облаштування побутових приміщень, санвузлів та місць для харчування всередині комплексу.

Технічне обслуговування автомобілів на 5 постах СТО розширює спектр послуг населенню, забезпечуючи можливість оперативного ремонту та діагностики транспорту. Комплексний підхід, що поєднує торгівлю, офісну діяльність, готельні послуги та технічний сервіс, формує завершену модель обслуговування. Це не лише підвищує привабливість траси М-07 для міжнародних перевізників, але й створює нову точку економічного зростання в межах громади, забезпечуючи високу якість послуг та соціальні гарантії для місцевих працівників.

9. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортно-планувальна організація території розроблена з урахуванням стратегічного розташування ділянки вздовж автомобільної дороги міжнародного значення М-07 «Київ–Ковель–Ягодин». Головним завданням розділу є забезпечення безперешкодного та безпечного зв'язку об'єкта з магістраллю, а також організація ефективної внутрішньої логістики для різних типів автотранспорту. В'їзди та виїзди на територію комплексу запроектовані з урахуванням нормативних радіусів повороту та перехідно-швидкісних смуг, що мінімізує вплив на основний потік транспорту на міжнародній трасі.

Внутрішньо-майданчикова інфраструктура базується на чіткому розділенні потоків легкового та вантажного транспорту. Планувальне рішення забезпечує вільний під'їзд до складського блоку, готелю та станції технічного обслуговування на 5 постів. Для забезпечення високої транспортної мобільності та комфорту відвідувачів, на запроектованій території передбачена розвинена мережа проїздів та майданчиків для паркування транспорту. Загальна площа твердого покриття та конфігурація проїздів розраховані на безперешкодне маневрування автопоїздів євростандарту.

Важливим показником транспортної інфраструктури об'єкта є розвинена система паркування. Загальна кількість паркомісць на запроектованій території становить 134 машино-місця, що повністю задовольняє потреби персоналу та відвідувачів комплексу. Структура паркувальних зон розподілена наступним чином:

Для легкових автомобілів передбачено 108 машино-місць, що обслуговують відвідувачів торговельного залу, офісного центру та готелю;

Для великогабаритного автотранспорту виділено 26 машино-місць, які призначені для паркування фур, очікування завантаження/розвантаження біля складського блоку та перебування транспорту, що потребує технічного обслуговування на СТО.

Проект передбачає облаштування пішохідних зв'язків, що ізольовані від зон активного руху вантажівок, забезпечуючи безпечне переміщення людей між парковками, основною будівлею та зонами відпочинку. Система зовнішнього освітлення та навігації по території сприяє безпечній мобільності у вечірній та нічний час. Таке комплексне транспортне рішення дозволяє об'єкту функціонувати як повноцінний логістичний хаб, що інтегрований у систему міжнародних перевезень, забезпечуючи при цьому високий рівень безпеки дорожнього руху на прилеглий ділянці траси М-07.

9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Транспортні зв'язки об'єкта базуються на приляганні ділянки до магістралі М-07, що забезпечує прямий доступ до міжнародних логістичних маршрутів та стабільний зв'язок із

великими транспортними вузлами (Київ, Ковель, Державний кордон). Транспортний попит на послуги комплексу формується двома основними потоками: транзитним вантажним та пасажирським транспортом, що потребує палива, сервісу та відпочинку, а також місцевим попитом з боку підприємств регіону, зацікавлених в оренді офісів та складських потужностей. Розрахункова інтенсивність руху до об'єкта враховує пропускну здатність траси та потребу в обслуговуванні 134 одиниць транспорту одночасно, що дозволяє збалансувати попит на послуги СТО, торгівлі та готелю. Організація внутрішніх зв'язків через територію загального користування площею 0,5179 га забезпечує безперешкодний розподіл цього попиту між функціональними зонами комплексу, запобігаючи заторам на в'їзних вузлах.

9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення об'єкта базується на його інтеграції в існуючу мережу автомобільної дороги М-07 через систему нормативних з'їздів та виїздів, що забезпечують безпечне примикання до швидкісної магістралі. Важливою особливістю організації руху є врахування існуючої зупинки громадського транспорту, що розташована в межах території проектування з південної сторони. Проектні рішення передбачають збереження та впорядкування зони зупинки із забезпеченням безпечних підходів для пішоходів та пасажирів, відокремлених від основних шляхів маневрування великогабаритного транспорту. Для мінімізації конфліктних точок між транзитним транспортом, автобусами та відвідувачами комплексу, планувальна структура передбачає чітке зонування: зупинка громадського транспорту інтегрується в систему тротуарів та пішохідних переходів, що ведуть до торговельної зали та офісного центру. Це дозволяє не лише забезпечити зручний доступ до робочих місць для 35 працівників комплексу, які можуть користуватися приміським сполученням, але й створює додатковий клієнтський потік для об'єктів торгівлі, перетворюючи комплекс на повноцінний мультимодальний вузол обслуговування.

9.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Організація пішохідного та велосипедного руху на території комплексу базується на принципах безпеки, безбар'єрності. Проектом передбачено створення розгалуженої мережі пішохідних доріжок, які забезпечують зручне сполучення між зупинкою громадського транспорту, парковками та входами до багатофункціональної будівлі. Для стимулювання екологічних видів транспорту та створення належних умов для персоналу і відвідувачів, на ділянці запроектовано спеціалізований майданчик для велотранспорту. Основним елементом мікромобільної інфраструктури є суміщені пішохідно-велосипедні доріжки, ширина яких становить не менше 3,5 м. Такі габарити дозволяють забезпечити комфортний та безпечний паралельний рух пішоходів і велосипедистів, виключаючи виникнення конфліктних ситуацій. Покриття доріжок передбачається з нековзких матеріалів (ФЕМ), а в місцях перетину з проїздами виконується пониження бордюрного каменю до рівня полотна дороги, що відповідає вимогам інклюзивності та забезпечує безперешкодний доступ для всіх категорій населення.

9.4 Організація паркувального простору

На розрахунковий період передбачено 134 машино-місця для постійного та тимчасового зберігання автомобілів, з яких:

- для великогабаритного автотранспорту - 26 машино-місць;
- для легкових автомобілів - 108 машино-місць.

Загальна площа майданчиків для зберігання велосипедів становить 32,0м².

Розрахункова кількість машино-місць для наведена в таблиці 2, і розрахована відповідно до:

Прогнозованої торговельної площі – 1000,0м²;

Прогнозованої кількості відвідувачів, працівників офісних і складських приміщень приміщень та СТО – 200 осіб;

Прогнозованої кількість номерів в motelі – 20 номерів.

Таблиця 2

№ з/п	Найменування	Норма машино-місць	Кількість автостоянок за нормою	Показники за проектом
1.	Одно- та багатофункціональні окремі будинки, комплекси (центри) комерційно-ділової діяльності(адміністративно- ділові та бізнес-центри, офісні комплекси) площею більше 100 м ²	10 на 100 працюючих та одночасних відвідувачів	20	-
2.	Склади та складські комплекси	На 100 працюючих	8	
3.	Торгові центри, універмаги, універсами (супермаркети), магазини з площею торгових залів від 500-2000 м ²	3 на 100м ² торгової площі	30	-
4.	Motelі	100 на 100 номерів	20	
	Всього:		78	134

На відкритих майданчиках розташовано 134 парко-місця для постійної та тимчасової стоянки автомобілів (в т.ч 13 машино-місць для маломобільних груп населення).

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

На території проектування знаходяться існуючі та запроектовані нові інженерні мережі та споруди. У разі влаштування централізованих мереж водопостачання та каналізації передбачити підключення проєктованих споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проєктних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

Для ДПТ наведено орієнтовні розрахунки для визначення орієнтовних навантажень у межах розроблення ДПТ. Точні показники з урахуванням специфікацій конкретного обладнання будуть визначені у відповідних розділах на стадії робочого проєктування.

10.1. Водопостачання

Система водопостачання проєктованого комплексу придорожного сервісу розрахована на забезпечення господарсько-питних, технологічних та протипожежних потреб усіх об'єктів, розташованих на ділянці. Основним джерелом водопостачання для господарсько-питних потреб та технічного обслуговування СТО передбачено шахтний колодязь, що розташовується в межах території з дотриманням нормативних санітарних розривів. Якість води має відповідати вимогам чинних санітарних норм для питної води. Для забезпечення сталого тиску в мережі та безперебійної подачі води в багатофункціональну будівлю (готель, офіси, торгівля) передбачається встановлення насосної установки з відповідною системою фільтрації та підготовки води.

На стадії розробки даного Детального плану території, встановлено радіус першого поясу (зони суворого режиму) санітарної охорони для проєктованого шахтного колодязя у розмірі 15 метрів. Таке рішення є попереднім планувальним обмеженням, що дозволяє

раціонально розмістити основні споруди комплексу, включаючи конгенераційну установку та будівлю СТО, із дотриманням необхідного рівня інженерного захисту.

Прийняте зменшення радіусу зони санітарної охорони базується на положеннях ДСанПіН 2.2.4-171-10, які допускають коригування меж першого поясу за умови забезпечення належного санітарного стану території та технічного захисту джерела. Остаточне підтвердження можливості функціонування колодязя за вказаними параметрами буде надано на наступних стадіях проектування після проведення детальних інженерно-геологічних та гідрогеологічних вишукувань. Метою цих досліджень є визначення структури ґрунтів, глибини залягання водоносного горизонту та ступеня його природної захищеності від поверхневого забруднення.

У разі, якщо результати майбутніх вишукувань виявлять недостатню захищеність підземних вод або неможливість дотримання санітарно-гігієнічних вимог при встановленому розриві, при розробці робочої документації (стадія «П» або «Р») буде прийняте рішення про зміну місця розташування джерела водопостачання. Це передбачає перенесення шахтного колодязя в іншу частину ділянки або, за необхідності, його винесення за межі території проектування, що забезпечить безумовне виконання норм законодавства щодо якості питної води та охорони джерел водопостачання.

Окрему складову системи становить протипожежне водопостачання, яке реалізується через два пожежні резервуари, обладнані мокрими та сухими колодязями. Це забезпечує необхідний запас води для зовнішнього пожежогасіння згідно з нормами безпеки для об'єктів складського та технічного призначення. Крім того, для технічних потреб та поливу територій передбачено використання резервуара очищених дощових стоків, що дозволяє раціонально використовувати водні ресурси та знижує навантаження на основне джерело водозабору.

Необхідно зазначити, що на даній стадії розроблення ДПТ визначено принципову схему та джерела водозабезпечення. Загальний та точний розрахунок балансу водоспоживання і водовідведення, визначення діаметрів мереж, а також остаточний підбір потужності насосного обладнання та ємності резервуарів будуть виконані на наступних стадіях проектування безпосередньо при розробці проектно-кошторисної документації на будівлі та споруди. Розрахунки проводитимуться згідно з ДБН на основі уточнених показників кількості відвідувачів, персоналу та специфіки технологічних процесів станції технічного обслуговування і когенераційної установки.

Розрахункова потреба у воді проектної території ДПТ визначена згідно:

- Площа об'єктів соціально-побутового призначення (торговельні приміщення, мотелі, офісні приміщення) – 2600,0 м²;
- Загальна площа озеленення території – 8965,0 м².

Норми водоспоживання прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013. Розрахункова потреба у воді наведена у таблиці 3.

Таблиця 3

№ з/п	Склад водоспоживачів	Од виміру.	Нормований показник	Розрахунковий показник
1.	Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м ²)	м ³	0,1	13,0
2.	Протипожежні потреби (1 пожежа)	м ³	200	200
3.	Полив зелених насаджень (на 1м ²)	м ³	0,003	26,9
	Всього:			239,9

З метою сталого використання водних ресурсів та мінімізації навантаження на мережі водопостачання, проектом передбачено систему повторного використання очищених стічних та атмосферних вод.

Полив зелених насаджень та наповнення пожежних резервуарів — комбіноване: за рахунок атмосферних опадів, очищених стічних вод (за необхідності) та господарсько-питного водопроводу.

У разі влаштування централізованих мереж водопостачання передбачити підключення проєктованих споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проєктних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

10.2. Побутова каналізація.

Відведення побутових стічних вод від багатофункціонального комплексу (готельних номерів, офісних приміщень, санвузлів торгового залу та побутових приміщень персоналу) передбачається шляхом влаштування автономної системи водовідведення. Оскільки ділянка розташована за межами зони охоплення централізованою каналізаційною мережею, проєктом рішенням передбачено встановлення локальних очисних споруд (ЛОС) повної біологічної очистки. Така система забезпечує високий ступінь очищення стоків, що дозволяє мінімізувати екологічне навантаження на навколишнє середовище та відповідає сучасним санітарно-епідеміологічним вимогам.

Стічні води від СТО, що можуть містити залишки паливно-мастильних матеріалів, перед направленням до загальної мережі або очисних споруд підлягають попередньому очищенню у сепараторі нафтопродуктів. Це гарантує надійний захист біологічного середовища ЛОС від забруднень, що пригнічують процес очищення. Після проходження повного циклу очищення та знезараження, очищені стоки відводяться у резервуар очищених дощових стоків для повторного використання на господарські потреби (полив, технічні цілі) або у дренажну систему згідно з погодженими технічними рішеннями.

На стадії детального плану території визначено лише принципову схему та технологію очищення стоків. Загальний та точний розрахунок об'ємів водовідведення, підбір конкретної моделі та потужності локальних очисних споруд, а також трасування мереж із визначенням їх ухилів та діаметрів будуть здійснені на наступних стадіях проєктування. Детальна розробка системи каналізації буде виконана в межах проєктно-кошторисної документації на будівлі та споруди на основі технічних умов та уточнених даних щодо кількості водоспоживачів і специфіки технологічного обладнання комплексу.

Розрахункова потреба у водовідведенні проєктної території ДПТ визначена згідно:

- Площа об'єктів соціально-побутового призначення (торговельні приміщення, мотелі, офісні приміщення) – 2600,0 м²;

Норми водовідведення прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-75:2013. Розрахунковий об'єм стічних вод від проєктної території ДПТ наведено в таблиці 4.

Таблиця 4

№ з/п	Склад водоспоживачів	Од виміру.	Нормований показник	Розрахунковий показник
1.	Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м ²)	м ³	0,1	13,0
	Всього:			13,0

10.3. Електропостачання

Схема електропостачання комплексу розроблена з урахуванням існуючої енергетичної інфраструктури та потреби в забезпеченні високої надійності живлення для об'єктів придорожного сервісу. На даний час через територію проєктування проходять існуючі опори повітряної лінії електропередач (ЛЕП) напругою 10 кВ. Проєктні рішення передбачають врахування охоронних зон зазначених ліній при розміщенні будівель та споруд, а у разі

необхідності — винесення або перевлаштування окремих ділянок мереж згідно з технічними умовами експлуатуючої організації.

Для перетворення електроенергії та її розподілу між споживачами (багатофункціональною будівлею, СТО, очисними спорудами та системою зовнішнього освітлення) на ділянці передбачено будівництво закритої трансформаторної підстанції (ЗТП). Це дозволить забезпечити необхідну потужність для функціонування торговельних залів, офісного центру та технічного обладнання станції обслуговування автомобілів.

Особливістю енергозабезпечення об'єкта є впровадження автономного джерела енергії — газотурбінної когенераційної установки. Ця установка призначена для комбінованого виробництва електричної та теплової енергії, що дозволяє значно підвищити енергоефективність комплексу, знизити витрати на зовнішні енергоносії та забезпечити резервне живлення у разі аварійних ситуацій у загальній мережі. Когенераційна установка працюватиме паралельно з основною мережею або в автономному режимі, що критично важливо для безперебійної роботи готелю та систем безпеки.

Точні розрахунки електричних навантажень, визначення потужності трансформаторів та когенераційної установки, а також вибір типів кабелів та способів їх прокладання будуть виконані на наступних стадіях проектування. Повний обсяг інженерних рішень щодо електропостачання буде викладений у складі проектно-кошторисної документації на будівлі та споруди на основі отриманих технічних умов та уточнених даних про встановлену потужність технологічного обладнання комплексу.

Розрахункова потреба у електричній енергії проектною територією ДПТ визначена згідно:

- Площа об'єктів соціально-побутового призначення (торговельні приміщення, мотелі, офісні приміщення та складські приміщення) — 3600,0 м²;
- Кількість відкритих автостоянок — 134од.

Споживачами електричної енергії є: силові і освітлювальні установки, сфери обслуговування та зовнішнє освітлення території. Норми електропостачання прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-23:2025 та правил улаштування електроустановок. Розрахункові навантаження на електромережі наведені в таблиці 5.

Таблиця 5

№ з/п	Склад електроспоживачів	Од виміру	Нормовані й показник	Розрахунковий показник
1.	Будівлі з невизначеним остаточним технологічним призначенням (на 1 м ²)	кВт	0,09	324,0
2.	Відкриті автостоянки (на 1 місце)	кВт	0,01	1,34
	Всього:			325,3

10.5. Газопостачання

Особливістю інженерного забезпечення проектного комплексу є використання автономної системи газопостачання для роботи газотурбінної когенераційної установки. З огляду на територіальне розташування ділянки та необхідність забезпечення енергонезалежності об'єкта, проектом передбачено використання привізного палива (скрапленого вуглеводневого газу — СВГ або стиснутого природного газу — СПГ). Таке рішення дозволяє комплексу функціонувати без підключення до магістральних газових мереж, що значно прискорює терміни введення об'єкта в експлуатацію та забезпечує його автономність.

Для безпечного зберігання та подачі палива на території комплексу передбачено влаштування спеціалізованого майданчика для розміщення ємностей (резервуарної установки) або мобільної касети для зберігання газу. Майданчик розташовується з дотриманням нормативних санітарних та протипожежних розривів до основної будівлі, СТО

та автошляху М-07. Система газопостачання включає вузол редукування тиску, запірну арматуру та систему контролю загазованості, що гарантує високий рівень промислової безпеки при експлуатації установки.

Газопостачання здійснюватиметься шляхом регулярної доставки палива спеціалізованим автотранспортом. Об'єм резервуарного парку розраховується таким чином, щоб забезпечити безперебійну роботу когенераційної установки протягом визначеного періоду (запас палива на 3–5 діб), що дозволяє стабільно виробляти електричну та теплову енергію для потреб готелю, офісів та торговельних площ.

Точні розрахунки витрати газу, визначення необхідного об'єму резервуарів, а також розробка детальної схеми внутрішнього та зовнішнього газопостачання будуть виконані на наступних стадіях проектування. Весь комплекс рішень щодо автономного газопостачання буде деталізовано у складі проектно-кошторисної документації на будівлі та споруди відповідно до спеціалізованих норм проектування автономних систем газопостачання та експлуатації посудин під тиском.

11. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

11.1.Інженерна підготовка і захист території

Проектні рішення з інженерної підготовки території спрямовані на створення сприятливих умов для будівництва та експлуатації багатофункціонального комплексу, забезпечення стійкості споруд, а також захист навколишнього середовища від техногенного впливу. Враховуючи безпосередню близькість до міжнародної автотраси М-07 та складний функціональний склад об'єктів, інженерна підготовка включає комплекс наступних заходів:

Вертикальне планування та водовідведення:

Організація рельєфу ділянки передбачає створення нормативних ухилів для забезпечення оперативного відведення поверхневих вод від будівель, СТО та паркувальних майданчиків. Оскільки територія включає 0,5179 га доріг та проїздів, вертикальне планування розраховане на безперешкодний рух великогабаритного транспорту та запобігання підтопленню низинних ділянок. Особлива увага приділяється захисту фундаментів 3-поверхової будівлі та заглиблених інженерних споруд (резервуарів, ЛОС).

Інженерний захист та екологічна безпека:

Для захисту ґрунтів та підземних вод від забруднення передбачено влаштування системи дощової каналізації з обов'язковим очищенням стоку через сепаратори нафтопродуктів. Територія паркувальних майданчиків на 134 машино-місця та зона СТО проектується з водонепроникним покриттям. Очищені дощові води акумулюються у спеціальному резервуарі, що дозволяє контролювати гідрологічний баланс ділянки та запобігати ерозійним процесам.

Вертикальне планування ділянки та конфігурація мереж дощової каналізації розроблені з урахуванням природного ухилу місцевості. Проектними рішеннями передбачено, що після проходження через систему очисних споруд (сепаратори нафтопродуктів) та акумуляції в резервуарі, скид надлишкових очищених дощових і талих вод здійснюватиметься за межі території проектування по рельєфу у північному напрямку. Таке рішення забезпечує стабільний гідрологічний режим на самій ділянці, запобігає застою води на паркувальних майданчиках для великогабаритного транспорту та гарантує ефективне водовідведення навіть у періоди інтенсивних опадів, не створюючи перешкод для магістралі М-07.

Протипожежний захист території:

Як засіб інженерного захисту від надзвичайних ситуацій, на ділянці розміщуються два пожежні резервуари з мокрими та сухими колодязями, що забезпечують необхідний дебіт води для ліквідації можливих загорянь. Будівля охорони, розташована на в'їзді, забезпечує

постійний моніторинг території та контроль за роботою інженерних систем (когенераційної установки, ЗТП).

Санітарна підготовка:

Перед початком будівельних робіт передбачається зняття та збереження родючого шару ґрунту для подальшого використання при озелененні території. Для захисту від шуму та загазованості з боку траси М-07 передбачено створення смуги захисних зелених насаджень вздовж межі ділянки. Побутові стоки проходять повну біологічну очистку в ЛОС, що гарантує санітарно-епідеміологічне благополуччя території.

Конкретні обсяги земляних робіт, конструкції кріплення відкосів, глибина закладення фундаментів та детальні параметри інженерних мереж будуть визначені на стадії розроблення проектно-кошторисної документації на основі звітів про інженерно-геологічні та геодезичні вишукування. Запропонований комплекс заходів забезпечує довговічність експлуатації споруд та сталий розвиток примагістральної території.

Акустичний комфорт:

Окремим заходом із забезпечення акустичного комфорту на території комплексу та захисту навколишнього середовища від шумового забруднення є облаштування спеціалізованих засобів захисту для енергетичного обладнання. З огляду на специфіку роботи газотурбінної когенераційної установки, проектом передбачено влаштування шумозахисних екранів та встановлення обладнання у спеціальний шумопоглинальний кожух.

Конструкція екранів базується на використанні акустичних панелей із високим коефіцієнтом звукопоглинання, що дозволяє знизити рівень звукового тиску від працюючих агрегатів до нормативних значень, встановлених для житлових зон за межами території. Висота та точна конфігурація екранів, а також вибір матеріалів будуть деталізовані на стадії робочого проектування з урахуванням акустичного розрахунку та технічних характеристик конкретної моделі когенераційної установки. Таке рішення гарантує дотримання санітарно-гігієнічних вимог як для персоналу об'єкта, так і для відвідувачів комплексу.

11.2. Благоустрій території

Благоустрій території проектування спрямований на створення цілісного, естетично привабливого та функціонально комфортного середовища для відвідувачів і персоналу багатофункціонального комплексу. Планувальна організація передбачає чітке функціональне зонування, де кожна зона (торговельна, готельна, офісна та технічна) забезпечена відповідними елементами благоустрою.

Озеленення та ландшафтні рішення:

Проектом передбачено комплексне озеленення вільних від забудови та покриття ділянок. Система озеленення включає:

- Створення захисних смуг із високорослих дерев та чагарників вздовж межі з трасою М-07 для мінімізації впливу пилу та шуму;
- Облаштування декоративних газонів та квітників навколо пішохідних зон та головного входу до будівлі;
- Посадку декоративних груп рослин, що створюють візуальний бар'єр між технічною зоною (СТО, ЗТП, когенераційною установкою) та зоною відпочинку готелю.

Малі архітектурні форми та освітлення:

Для комфортного перебування відвідувачів на території необхідно передбачити встановлення лавок для відпочинку, урн для сміття та інформаційних стендів (навігації). Велосипедна інфраструктура доповнюється сучасними велопарковками на спеціально відведеному майданчику. Зовнішнє освітлення території виконується за допомогою

енергоефективних LED-світильників на опорах, що забезпечують безпечний рівень освітленості проїздів, парковок (на 134 машино-місця) та пішохідних доріжок у вечірній час.

Покриття та інклюзивність:

Тверде покриття території диференційоване за типом навантаження:

- Проїзди та майданчики для великогабаритного транспорту та СТО передбачаються з посиленого асфальтобетону, здатного витримувати значні навантаження;
- Пішохідні зони та суміщені велодоріжки (шириною не менше 3,5 м) виконувати з фігурних елементів мощення (ФЕМ) з нековзкою поверхнею;

Інженерний благоустрій:

Елементи технічного забезпечення (когенераційна установка, сміттєзбірні майданчики) інтегруються в загальний ландшафт шляхом використання шумозахисних екранів та декоративних огорож, що відповідають архітектурному стилю основної будівлі. Усі майданчики для збору побутових відходів мають тверде покриття та зручні під'їзди для спецтранспорту.

Загальна концепція благоустрою забезпечує не лише привабливий зовнішній вигляд об'єкта придорожного сервісу, але й створює безпечні та гігієнічні умови для його тривалої експлуатації. Детальна специфікація рослин, матеріалів мощення та типів МАФ буде розроблена на стадії робочого проектування у розділі «Озеленення та благоустрій».

11.3. Використання підземного простору

У межах розроблення детального плану території використання підземного простору передбачається виключно для розміщення інженерно-технічної інфраструктури, що забезпечує функціонування комплексу придорожного сервісу. Проектні рішення спрямовані на максимально ефективне використання площі ділянки при дотриманні екологічних та протипожежних норм.

Основними елементами підземного простору є:

- **Споруда цивільного захисту (укриття):** У підземному поверсі основної багатофункціональної будівлі передбачено влаштування захисної споруди. Вона розрахована на максимальну кількість одночасного перебування персоналу та відвідувачів комплексу.
- **Інженерні мережі та комунікації:** Прокладання магістральних трубопроводів водопостачання, побутової та дощової каналізації, а також кабельних ліній електропередач та зв'язку. Глибина закладення мереж визначається нижче рівня промерзання ґрунту та з урахуванням навантажень від руху великогабаритного транспорту на проїздах.
- **Локальні очисні споруди та сепаратори:** Розміщення підземних резервуарів системи повної біологічної очистки стоків та нафтовловлювачів (сепараторів) для очищення води з парковок. Таке рішення дозволяє зберегти корисну площу поверхні ділянки для благоустрою та маневрування автотранспорту.
- **Резервуарний парк:** Облаштування заглиблених пожежних резервуарів, що забезпечують необхідний запас води, а також герметичного резервуара для акумуляції очищених дощових стоків для їх подальшого використання.
- **Фундаментні конструкції:** Заглиблені частини багатофункціональної будівлі, СТО та енергетичних вузлів (ЗТП, когенерація), параметри яких будуть визначені на основі інженерно-геологічних вишукувань.

11.4. Поводження з відходами

Система поведінки з відходами на території проектування базується на принципах роздільного збору, мінімізації негативного впливу на довкілля та дотримання санітарно-гігієнічних норм. Враховуючи багатофункціональність комплексу, відходи класифікуються за

походженням: побутові (від готелю, офісів, торгівлі) та специфічні/небезпечні (від СТО та когенераційної установки).

Організація збору та вивезення включає наступні заходи:

Тверді побутові відходи (ТПВ): Для збору побутового сміття на ділянці передбачено влаштування спеціалізованого майданчика з твердим покриттям та зручним під'їздом для смітєвозів. Майданчик обладнується контейнерами для роздільного збору (скло, пластик/папір, змішані відходи). Вивезення здійснюється спеціалізованими комунальними або приватними підприємствами на договірних засадах.

Відходи від діяльності СТО: Процес обслуговування автомобілів передбачає утворення специфічних відходів (відпрацьовані мастила, фільтри, дрантя, акумулятори, шини). Проектом передбачено:

- Тимчасове зберігання відпрацьованих мастил у спеціальних герметичних ємностях у межах технічної зони СТО.
- Облаштування закритого контейнера для промасленого дрантя та використаних фільтрів.
- Передачу зазначених відходів ліцензованим організаціям для подальшої утилізації або регенерації.

Очищення стоків: Осад, що накопичується та сепараторах нафтопродуктів дощової каналізації, а також надлишковий активний мул із локальних очисних споруд (ЛОС), підлягає періодичному викачуванню асенізаційним транспортом для вивезення на очисні споруди або спеціалізовані полігони.

Енергетичний блок: Відходи від експлуатації когенераційної установки (замінені деталі, витратні матеріали) накопичуються у технічному приміщенні та вивозяться згідно з регламентом сервісного обслуговування.

Санітарні вимоги:

Майданчики для збору відходів розміщуються з дотриманням нормативних розривів до вікон готелю та приміщень громадського харчування. Передбачено регулярну санітарну обробку контейнерів та прилеглої території.

Точні розрахунки обсягів утворення відходів за кожним класом небезпеки та детальні графіки їх вивезення будуть визначені на стадії розроблення проектно-кошторисної документації (розділ «Оцінка впливу на навколишнє середовище» — ОВНС) на основі фактичних потужностей обладнання та очікуваного потоку відвідувачів. Такий підхід гарантує чистоту території та відповідність об'єкта екологічному законодавству України.

11.4.1 Першочергові заходи санітарного очищення на території ДПТ

Першочергові заходи санітарного очищення території спрямовані на забезпечення належного епідеміологічного стану ділянки, захист ґрунтів та водних ресурсів від забруднення на етапі введення об'єкта в експлуатацію. Враховуючи високу інтенсивність використання території придорожного сервісу та роботу СТО, до першочергових заходів належать:

Організація системи збору та видалення відходів:

- Влаштування спеціалізованого майданчика з твердим водонепроникним покриттям для встановлення контейнерів роздільного збору сміття (ТПВ).
- Укладання договорів зі спеціалізованими організаціями на регулярне вивезення побутового сміття та специфічних відходів СТО (відпрацьовані мастила, фільтри).
- Встановлення урн для дрібного сміття вздовж пішохідних шляхів, біля входу в основну будівлю та в зоні паркування.

Санітарне очищення стоків:

- Введення в експлуатацію локальних очисних споруд (ЛОС) повної біологічної очистки для побутової каналізації.

- Запуск системи сепараторів нафтопродуктів для очищення дощових стоків з парковок (134 м/м) та проїздів перед їх скиданням або використанням.

- Контроль за герметичністю пожежних та акумулюючих резервуарів.

Захист атмосферного повітря та акустичний контроль:

- Встановлення та перевірка роботи шумозахисних екранів навколо когенераційної установки.

- Забезпечення контролю загазованості в зоні розміщення резервуарів з привізним газом та в боксах СТО.

- Створення захисної смуги зелених насаджень (озеленення), що виконує роль природного фільтра для пилу та газів з боку магістралі М-07.

Санітарне утримання будівель та споруд:

- Забезпечення регулярного вологого прибирання твердого покриття проїздів та майданчиків.

- Дезінфекція контейнерів для відходів та майданчиків під ними згідно з санітарним графіком.

- Підтримка належного стану укриття (об'єкта цивільного захисту), включаючи перевірку систем вентиляції та запасу води.

Моніторинг навколишнього середовища:

- Встановлення точок контролю якості очищення стічних вод на виході з ЛОС та сепараторів.

- Моніторинг стану ґрунтових вод у зоні розташування шахтного колодязя.

Дані заходи є обов'язковими до виконання при реалізації проекту. Точний графік санітарного очищення та регламент обслуговування очисних споруд будуть деталізовані у складі проектно-кошторисної документації та в паспорті підприємства при отриманні дозволів на експлуатацію об'єктів.

12. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Модель розвитку території, що охоплюється детальним планом (ДПТ), базується на концепції сталого розвитку, трансформації приміагістральних територій у багатофункціональні вузли та створенні енергетично незалежної інфраструктури.

У довгостроковій перспективі модель розвитку передбачає наступні складові:

Функціонально-планувальна стійкість:

- Трансформація в хаб: Об'єкт придорожного сервісу перетворюється на повноцінний багатофункціональний центр. Завдяки наявності офісних приміщень та готелю, територія стає не просто зупинкою на трасі М-07, а локальним центром ділової активності та послуг.

- Гнучкість використання: Модель передбачає можливість адаптації будівлі під зміну ринкових умов (наприклад, розширення готельної частини за рахунок офісної або навпаки) без зміни фундаментальних містобудівних показників.

Енергетична автономність:

- Енергонезалежний кластер: Завдяки власній когенераційній установці та ЗТП, територія переходить на модель самозабезпечення. У перспективі можлива інтеграція додаткових відновлюваних джерел енергії (сонячних панелей на дахах, що доповнюють систему енергопостачання).

- Екологічний пріоритет: Впровадження замкненого циклу використання технічної води (очищення дощових стоків для поливу та господарських потреб) мінімізує споживання природних ресурсів.

- Зелена покрівля: Використання сучасних рішень для дахів дозволяє зменшити «тепловий острів» та покращити мікроклімат ділянки.

Транспортна інтеграція та мобільність:

- Логістичний вузол: Завдяки парковці на 134 машино-місця та продуманим радіусам поворотів, об'єкт стає ключовим пунктом для великогабаритного транспорту на міжнародному маршруті.

- Розвиток мобільності: У довгостроковій перспективі модель передбачає заміну частини звичайних паркомісць на потужні швидкісні зарядні станції для електромобілів, що живитимуться безпосередньо від когенераційної установки та ЗТП.

Соціальна безпека та інклюзивність:

- Безпекове середовище: Наявність повноцінного укриття та автономних систем життєзабезпечення робить об'єкт стійким до кризових ситуацій. Це підвищує інвестиційну привабливість території та довіру відвідувачів.

- Повна безбар'єрність: Розвиток території за принципами універсального дизайну забезпечує доступність усіх сервісів для будь-яких категорій населення.

Економічна ефективність:

- Мультиплікативний ефект: Створення нових робочих місць (СТО, готель, торгівля, офіси) забезпечує стабільні податкові надходження до бюджету громади.

- Оптимізація експлуатації: Використання довговічних матеріалів (посилений асфальтобетон, ФЕМ) та сучасних ЛОС знижує витрати на капітальний ремонт і утримання території у майбутньому.

Запропонована модель розвитку забезпечує перетворення земельної ділянки на високотехнологічний комплекс, який поєднує логістичні функції з високим рівнем сервісу та екологічної безпеки. Довгострокова стратегія базується на поєднанні автономності інженерних систем, соціальної відповідальності (укриття, інклюзивність) та гнучкості архітектурно-планувальних рішень, що гарантує конкурентоспроможність об'єкта протягом усього періоду експлуатації».

13. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

13.1. Обґрунтування планувальної організації та зонування.

Планувальна структура території розроблена з урахуванням її стратегічного розташування вздовж магістралі міжнародного значення М-07. Основним проектним рішенням є чітке функціональне зонування, яке дозволяє розділити потоки легкового та великогабаритного транспорту, забезпечуючи при цьому зручний доступ до багатофункціональної будівлі, СТО та зони відпочинку. Компактне розміщення забудови дозволило виділити велику площу території під проїзди та майданчики, що є необхідним для маневрування фур та обслуговування 134 машино-місць, мінімізуючи при цьому втручання в екосистему ділянки.

13.2. Обґрунтування архітектурно-композиційних рішень.

Архітектурна концепція базується на створенні домінантного триповерхового об'єкта, який об'єднує торговельні, готельні та офісні функції. Використання сучасних рішень, зокрема «зелених дахів», обґрунтовано необхідністю покращення енергоефективності будівлі та компенсації забудованих площ природними компонентами. Проектне рішення щодо інтеграції укриття в підземний простір основної будівлі є критично важливим для

забезпечення безпеки персоналу та відвідувачів у сучасних умовах, що відповідає державним будівельним нормам щодо цивільного захисту.

13.3. Обґрунтування інженерної та енергетичної автономності.

Впровадження газотурбінної когенераційної установки обґрунтовано потребою комплексу в безперебійному живленні та теплопостачанні в умовах відсутності стабільних зовнішніх мереж. Використання привізного газу для установки дозволяє забезпечити повну автономність об'єкта. Наявність на ділянці існуючих опор ЛЕП 10кВ та будівництво власної закритої трансформаторної підстанції (ЗТП) створює дублюючу систему енергозабезпечення, що гарантує стабільну роботу СТО, систем освітлення та готельного блоку за будь-яких обставин.

13.4. Обґрунтування екологічної безпеки та водовідведення.

Рішення щодо влаштування локальних очисних споруд (ЛОС) та сепараторів нафтопродуктів обґрунтовано високим техногенним навантаженням на територію (великі площі парковок). Система роздільного збору та очищення стоків гарантує, що поверхневі води з паркувальних майданчиків не забруднюватимуть ґрунт, а надлишок очищеної води відводиться за межі ділянки по природному рельєфу на північ. Це дозволяє уникнути підтоплення магістралі М-07 та зберегти гідрологічний баланс території.

13.5. Обґрунтування заходів із благоустрою та шумозахисту

Для створення комфортного середовища та дотримання санітарних норм обґрунтовано застосування шумозахисних екранів навколо когенераційної установки та створення щільної смуги захисного озеленення вздовж траси. Використання інклюзивних рішень (пандуси, тактильне мощення) у межах благоустрою забезпечує повну безбар'єрність комплексу. Розміщення двох пожежних резервуарів на території є обґрунтованою необхідністю для забезпечення протипожежного захисту автономного об'єкта, що має значну площу забудови та складне технологічне обладнання.

13.6. Обґрунтування протипожежної безпеки

Усі будівлі і споруди в межах території проектування прийняті не нижче II ступеня вогнестійкості.

Проектом передбачається впровадження сучасної енергоефективної технології на базі когенераційної установки (КГУ) контейнерного по типу моделі «ECOMAX 20». Дана установка забезпечує комплексне постачання об'єкта електричною та тепловою енергією шляхом спалювання природного газу (метану). Оскільки технічне рішення передбачає відсутність стаціонарного газопроводу на першому етапі, паливо постачається спеціалізованим автотранспортом (ПАГЗ) у стисненому стані, що потребує чіткого дотримання зон безпеки та нормативних розривів.

Відповідно до ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання» (п. 9.15 та Таблиця 26), майданчик для розвантаження палива та сама КГУ розміщуються з урахуванням відстані не менше 20 метрів до житлових будівель комплексного об'єкта. Такий розрив прирівнюється до норм розміщення групових балонних установок стисненого природного газу, що забезпечує необхідний рівень пожежної безпеки та виключає понаднормовий шумовий вплив на житлову зону.

Розміщення когенераційної установки по типу «ECOMAX 20» та майданчика для вантажного транспорту (ПАГЗ) виконано з урахуванням існуючих опор повітряних ліній. Відповідно до ДБН В.2.5-20:2018 (п. 9.18) та ПУЕ, горизонтальна відстань від контейнера КГУ та місця розвантаження палива до найближчих опор ПЛ прийнята не менше висоти опори, щоб унеможливити пошкодження обладнання або газової арматури у разі падіння конструкцій ЛЕП. Для ліній напругою 10 кВ цей розрив становить не менше 12 метрів.

Щодо громадських об'єктів на території, відстань до КГУ та вузла підключення палива встановлюється на рівні 25 метрів, згідно з вимогами таблиці 26 ДБН В.2.5-20:2018. Ця відстань враховує специфіку скупчення людей у громадських будівлях та забезпечує безперешкодний під'їзд пожежної техніки у разі виникнення надзвичайної ситуації, а також відповідає санітарним нормам щодо розсіювання викидів відпрацьованих газів установки.

Відстань від КГУ та місця стоянки вантажівки з паливом до будівлі проекрованої СТО на 5 постів прийнята не менше 9 метрів. Дане рішення базується на вимогах ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (таблиця 15.2), що регулює протипожежні відстані між виробничими спорудами I-II ступенів вогнестійкості. Оскільки СТО є джерелом потенційного іскроутворення, такий розрив є мінімально допустимим для запобігання перехресному займанню.

Взаємне розташування КГУ та закритої трансформаторної підстанції (ЗТП) передбачено на відстані 10 метрів. Дана норма відповідає вимогам ПУЕ (Розділ 4) та ДБН В.2.5-74:2013 щодо безпечного розміщення електротехнічного обладнання поблизу газорегуляторних пунктів та паливних установок. Це дозволяє безпечно інтегрувати вироблену КГУ електроенергію в загальну мережу комплексу, мінімізуючи довжину кабельних ліній та зберігаючи вибухозахисну дистанцію.

Весь інженерний вузол (КГУ та майданчик ПАГЗ) забезпечується технологічним проїздом завширшки не менше 3.5 метрів для маневрування вантажного транспорту та обслуговування агрегатів. Проектне положення установки на ділянці обране з урахуванням рози вітрів та мінімального впливу на основні пішохідні потоки комплексу.

Відстані від конгенераційної установки та майданчика розвантаження палива до опор повітряних ліній електропередачі (ЛЕП) прийняті згідно з вимогами ПУЕ (Розділ 2.5) та ДБН В.2.5-20:2018 (п. 9.18). Для опор ліній напругою до 1 кВ горизонтальна відстань від крайніх виступаючих частин КГУ та габаритів вантажівки (ПАГЗ) становить не менше 1,0 метра, а для ліній напругою 10 кВ — не менше 10 метрів, що відповідає межах охоронних зон електричних мереж. При розміщенні об'єктів також враховано вимоги щодо запобігання падінню опори на контейнер установки та забезпечення вільного під'їзду для обслуговування мереж, тому фактичні розриви до фундаментів опор освітлення на території комплексу встановлені на рівні не менше 2-5 метрів залежно від висоти конструкції.

При визначенні місця розташування конгенераційної установки та майданчика розвантаження палива враховано сусідство з існуючими об'єктами транспортної інфраструктури, зокрема АЗС, що знаходяться за межами території проектування. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 (Таблиця 15.4) та ДБН В.2.5-20:2018, мінімальна відстань від споруд КГУ та вузлів перекачування природного газу до паливороздавальних колонок і резервуарів АЗС прийнята не менше 25 метрів. Даний розрив забезпечує безпечне функціонування обох об'єктів, виключаючи перетин їхніх зон вибухо-пожежної небезпеки та забезпечуючи дотримання санітарно-захисних зон.

Для забезпечення надійного протипожежного захисту об'єктів комплексу, проектом передбачено влаштування системи зовнішнього пожежогасіння на базі двох пожежних резервуарів. Дане рішення прийнято відповідно до вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Розміщення резервуарів на ділянці виконано з дотриманням нормативних радіусів обслуговування (до 200 метрів) та протипожежних розривів до будівель, що становлять не менше 10 метрів для споруд I-II ступеня вогнестійкості. Біля резервуарів передбачено влаштування майданчиків з твердим покриттям розміром 12х12 метрів для розвороту та встановлення пожежної техніки на забір води. Використання заглиблених конструкцій дозволяє уникнути замерзання води у зимовий період. Остаточний об'єм резервуарів та їх

конструктивні характеристики будуть деталізовані на стадії робочого проектування на основі уточнених розрахунків пожежного навантаження кожної будівлі.

14. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Згідно з планом функціонального зонування території (арк. ДПТ-4), та відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, виділено такі основні зони:

14.1. Зона транспортної інфраструктури площею (існуюча земельна ділянка з кадастровим номером 0723380400:04:009:0248 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій) площею – 2,2200 га.

Код виду функціонального призначення території - 20603.0;

Назва виду функціонального призначення території - території логістичних центрів, складів та баз;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 11.02; 12.08; 13.02.

Супутні види - 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.03; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.0.

14.2. Зона транспортної інфраструктури площею – 0,4979 га.

Код виду функціонального призначення території - 20601.0;

Назва виду функціонального призначення території - території зовнішнього транспорту;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05

Супутні види - 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02.

15. ТЕХНІКО ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників	
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)
Територія				
Територія в межах проекту, у тому числі :	га/%	-	2,7179/ 100	2,7179/ 100
- території логістичних центрів, складів та баз:	га/%	-	2,2200/ 81,7	2,2000/ 81,7
- вулиці, площі (транспортна інфраструктура)	га/	-	0,4979/ 18,3	0,4979/ 18,3
Вулично-дорожня мережа				
Довжина вулиць і доріг, всього, у тому числі:	км	-	0,164	0,164
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	134	134
Забудова території				
Забудова ділянки для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, площею 2,2га	м ² %	-	4629,0 21,4	4629,0 21,4
Максимальна площа забудови території	%	-	70,0	70,0
Максимальна висота будівель і споруд	м	-	15,0	15,0
Інженерне обладнання				
Водоспоживання, всього:	тис. м ³ /добу	-	0,24	0,24
<i>Господарсько-питні потреби</i>	<i>тис. м³/добу</i>	-	<i>0,013</i>	<i>0,013</i>
<i>Наповнення пожежних резервуарів та полив території</i>	<i>тис. м³/добу</i>	-	<i>0,227</i>	<i>0,227</i>
Сумарний об'єм стічних вод	тис. м ³ /добу	-	0,013	0,013
Споживання електроенергії	МВт	-	0,325	0,325

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№ (код) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
1	Територія на яку розроблено детальний план території	ПЗ Розділ 1,2. Графічні матеріали лист-1.	Визначення території розробки ДПТ. Атрибутивні дані: - name_ua; - name_lat; - area; клас- dpt_area	Площа території – 2,8623 га	Раціональне використання території, розвиток житлової функції	Коротко- строковий період (до 5 років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації
2	Існуюче функціональне призначення території	ПЗ Розділ 1, 2 Графічні матеріали лист-2, 3.	Відображення існуючого виду використання території. Атрибутивні дані: - type; - name; клас- function_zoning_in	Площа території – 2,8623 га	Не впливає на показники та індикатори	Існуючий	Існуючий стан
3	Існуючі АЗС за межами території ДПТ	ПЗ Розділ 3, 13 Графічні матеріали лист-2...10.	Відображення існуючих споруд АЗС. Атрибутивні дані: - name; - azs_type; - fuel; клас- petrol_stations	АЗС з підземними резервуарами для заправки рідким паливом	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Існуючий	Існуючий стан
4	Існуючі санітарно-захисні зони АЗС	ПЗ Розділ 6 Графічні матеріали лист-2...10.	Відображення існуючих обмежень від АЗС: Атрибутивні дані: - act; - res_code;	Існуюча нормативна санітарно-захисна зона АЗС – 50,0м	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Існуючий	Існуючий стан

№ (код) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
			- ro_name; - ro_guid - z_kind; - size; - abidance; - status; - change; клас- sanit_protect_zones				
5	Існуюча зупинка громадського транспорту	ПЗ Розділ 9 Графічні матеріали лист-8.	Відображення існуючої зупинки громадського транспорту: Атрибутивні дані: - name; - t_type; клас- public_transport_stops	Зупинка громадського транспорту в т. ч. міжнародного	Частково впливає на показники тематичних підрозділів та інших розділів	Існуючий	Існуючий стан
6	Існуюча магістральна дорога М-07	ПЗ Розділ 9 Графічні матеріали лист-8.	Відображення існуючого виду використання території. Атрибутивні дані: - name; -sing-in; клас- roads	Міжнародний автошлях М-07 «Київ — Ковель — Ягодин»	Частково впливає на показники тематичних підрозділів та інших розділів	Існуючий	Існуючий стан

№ (код) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
7	Визначення виду функціонального призначення території (зі зміною функціонального призначення)	ПЗ Розділ 14 Графічні матеріали Лист-4	Визначення функціонального зонування проектованої території. Атрибутивні дані: - type. - code. - pr_code клас- function_zoning_pr	Площа території: Багатоквартирна забудова– 2,5025 га Вулиці та дороги– 0,3598 га	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5 років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації та проекту землеустрою
8	Вулиці та дороги	ПЗ Розділ 9 Графічні матеріали Лист-5	Відображення вулиць та доріг. Атрибутивні дані: - signific; -dkbscode; - kind; - park_ext; клас- streets	Довжина вулиць та доріг-0.456км	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації та розробки робочого проекту
9	Земельна ділянка	ПЗ Розділ 4,14 Графічні матеріали Лист-10	Встановлення параметрів забудови земельної ділянки. Атрибутивні дані: - region; -district; -hromada; -settle; -location; -pur_code;	Площа проектної ділянки – 2,5025га Максимальний відсоток забудови – 35%; Максимальна щільність населення – 740осіб/га;	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації та проекту землеустрою

№ (код) прос- ктного рішен- ня	Назва просектного рішення	Тематичний підрозділ	Зміст просектного рішення та атрибутивні дані	Основні просектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
			-purpose; - ownersh; -area_f; - bld_coef; - pop_dens; - height; клас- parcel	Максимальна висота – 48,0м;			
10	Території в червоних лініях	ПЗ Розділ 4,14 Графічні матеріали Лист-8,11	Встановлення червоних ліній. Атрибутивні дані: - act; - res-code; - клас - areas_in_red_lines	Площа території в червоних лініях - 0,3598 га	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Коротко- строковий період (до 5-ти років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації та проекту землеустрою
11	Території в лініях регулювання забудови	ПЗ Розділ 3 Графічні матеріали Лист-8,11	Встановлення ліній регулювання забудови. Атрибутивні дані: - act; - res-code; - клас - building_reg_lines	Площа території в червоних лініях - 0,2115 га	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Коротко- строковий період (до 5-ти років)	Реалізується після затвердження містобудівної документації та проекту землеустрою

* Черговість реалізації просектних рішень може уточнюватися на наступних стадіях проектування залежно від містобудівних, інженерних, економічних та інвестиційних умов реалізації території.

**** Враховуючи, що детальний план території є містобудівною документацією регулюючого характеру, техніко-економічні показники та параметри окремих споруд відображені на схематичному рівні. Детальний розрахунок та точне відображення цих рішень у табличних матеріалах не здійснювались, оскільки вони є предметом опрацювання на наступних стадіях проектування конкретних об'єктів будівництва**

ЗАВДАННЯ

**Детальний план території з будівництва комплексу
придорожнього сервісу на земельній ділянці
(кадастровий номер 0723380400:04:009:0248,
орієнтовною площею 2,30 га), розташованої на
території Вишнівської сільської ради Ковельського
району Волинської області)**

Номер рішення: від 06.05.2026

Реєстраційний номер в МБК державного рівня: ВJ01:2468-1035-2255-1186

Статус рішення: Діючий

Загальна інформація

Рішення про розробку	BF01:2429-5525-5880-2516, № №73/80 від 30.03.2026
Підстава прийняття рішення про розробку	Не вноситься
Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Вишнівської сільської ради (44976908) Версія №2 Статус (поточна)
Назва території розроблення містобудівної документації	Волинська обл., Ковельський район, Вишнівська ТГ #UA07060050000091514
Строк розроблення містобудівної документації та роки реалізації періодів	Строк розроблення - 2026 Роки реалізації: - короткострокового періоду - 2031 рік - середньострокового періоду - 2036 рік - довгострокової перспективи - не обмежується
Кількість наявних вихідних даних	0

Завдання на розроблення історикоархітектурного опорного плану населеного пункту	Завдання на розроблення "Детального плану території з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30 га), розташованої на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області"
Перелік населених пунктів, щодо яких передбачається розроблення планувальних рішень генеральних планів	Не вноситься
Перелік населених пунктів, щодо яких передбачається розроблення генеральних планів населених пунктів	Не вноситься
Перелік територій, для яких передбачається розроблення планувальних рішень детальних планів територій	Не вноситься
Перелік населених пунктів, щодо яких передбачається розроблення детальних планів територій	1. Вишнівська #UA07060050000091514- Містобудівна документація розробляється в межах існуючої земельної ділянки (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248) при автодорозі міжнародного значення М07 "Київ-Ковель-Ягодин" на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області.;
Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити чинним нормативним документам. Визначити граничні параметри забудови та режими використання існуючої земельної ділянки Проектні рішення не повинні суперечити чинним нормативним документам.
Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів	Не вноситься

Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права". Права на містобудівну документацію належать розробнику та замовнику спільно.
Формат електронних документів містобудівної документації	Визначається з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території"

Перелік наявних вихідних даних

№	Тип вихідних даних	Кількість
---	--------------------	-----------

В.о. начальника Відділ
містобудування, архітектури та
житлово-комунального
господарства Вишнівської
сільської ради

(посада)

(підпис)

Солодуха Наталія Анатоліївна

(ПІБ)

Документ створено
в МБК державного рівня.
Дата створення: 08.05.2026



ВИШНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
73 СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

30 березня 2026 року

№ 73/80

**Про надання дозволу на розроблення
детального плану території та звіту про
стратегічну екологічну оцінку**

Керуючись ст. ст. 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 17 Закону України від 16.11.1992 №2780-ХІІ «Про основи містобудування», Законом України від 20.03.2018 №2354-ХІІІ «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», ст. 12, 122, 173 Земельного кодексу України, Законом України «Про землеустрій», ст. 26, 31 Закону України від 21.05.1997 №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши клопотання директора ТОВ «Трансгазіндастрі АГ» Дмитра Дубенчака м. Луцьк, вул. Стрілецька, 41, від 06.03.2026р. 1071/02-06/1-26, враховуючи рекомендації комісії з питань будівництва, земельних відносин, охорони навколишнього середовища, інфраструктури та комунальної власності, сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл відділу містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Вишнівської сільської ради на розроблення «Детального плану території з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30 га), розташованої на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області» відповідно до державних будівельних норм, стандартів та правил для визначення граничних параметрів забудови та режимів використання.
2. Надати дозвіл на розроблення Звіту про стратегічну екологічну оцінку документу державного планування «Детальний план території з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30 га), розташованої на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області» відповідно до державних будівельних норм, стандартів та правил для визначення граничних параметрів забудови та режимів використання.

3. Підготовчі процедури розроблення детального плану території провести у відповідності до чинного законодавства.
4. Оприлюднити прийняте рішення про розроблення містобудівної документації шляхом розміщення прийнятого рішення через засоби масової інформації та на офіційному веб-сайті Вишнівської сільської ради.
5. Визначити перелік та значення індикаторів розвитку містобудівної документації.
6. Забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів відповідно до ст.21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
7. Зобов'язати директора ТОВ «Трансгазіндастрі АГ» замовити в організації, що має відповідну ліцензію, розробку детального плану території і звіту про стратегічну екологічну оцінку документу державного планування та подати розроблений ДПТ і Звіт про стратегічну екологічну оцінку на затвердження сесії Вишнівської сільської ради.
8. Фінансування робіт з розроблення містобудівної документації здійснити відповідно до статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
9. Координацію роботи з виконання цього рішення покласти на відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства.
10. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань будівництва, земельних відносин, охорони навколишнього середовища, інфраструктури та комунальної власності.

Сільський голова

Наталія Солодуха, 36342



Віктор СУЩИК



ВИТЯГ
із Державного картографо-геодезичного фонду України щодо
прийняття матеріалів на облік

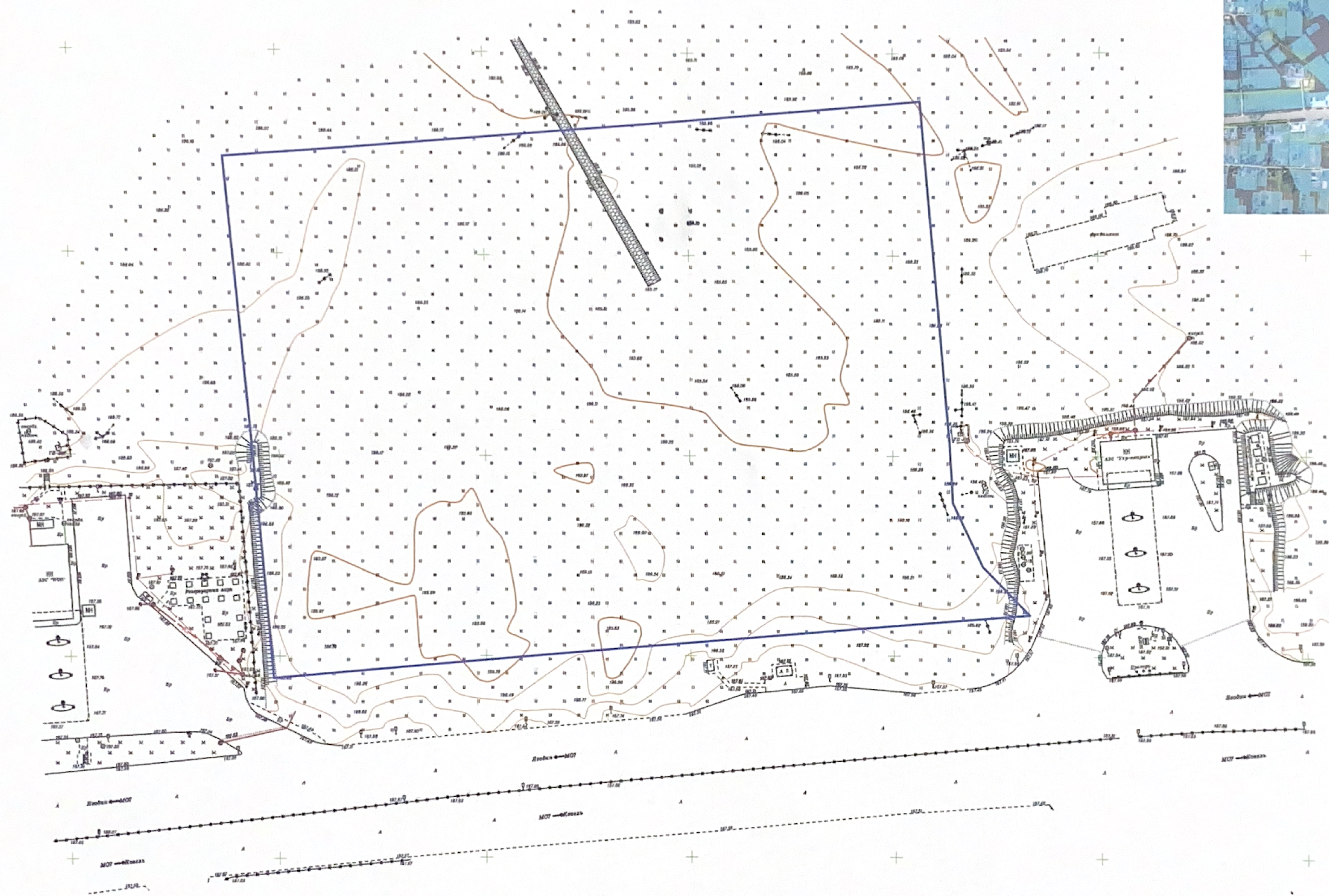
Унікальний ідентифікатор метаданих	3927112011170710828
Дата формування	25.06.2026
Тип ресурсу	Топографічні та картографічні матеріали
Контактна інформація відповідальних за метадані (власне ім'я, прізвище)	Довгалець Андрій Олександрович, +38(097)-682-03-81, fop_ad@ukr.net
Контактна інформація відповідальних за метадані (організація виконавець)	ФОП Довгалець Андрій Олександрович
Інформація про референцну систему координат	МСК-07 Волинська область
Інформація про референцну систему висот	Балтійська система висот
Просторове розрізнення (масштаб)	1:500
Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад	UA07060050000091514
Підстава для виконання	Договір
Контактна інформація відповідальних за ресурс (найменування замовника)	ТЗОВ "ТРАНСГАЗІНДАСТРІ АІ"
Назва ресурсу (повне найменування об'єкта)	Топографо-геодезичне знімання масштабу 1:500 за межами с. Вишнів, земельної ділянки кад.№ 0723380400:04:009:0248 для розробки містобудівної документації: "Детальний план території з будівництва комплексу придорожного сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30 га) розташованій на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області"
Дата початку робіт	01.05.2026
Дата закінчення	29.05.2026
Інформація про формат даних ресурсу	
Тип твору	Створення
Інформація про авторське право (майнові права)	ТЗОВ "ТРАНСГАЗІНДАСТРІ АІ"
Інформація про авторське право (авторські права)	ФОП Довгалець Андрій Олександрович

Створено автоматично в Системі Держкартгеофонду



Топографічний план
за мажсами населеного пункту с. Витинів, Винницька
сільська рада, Ковельський район, Волинська область

Ситуаційна схема



М 1:500 в масштабі 1:500 Ситуаційна схема		
Топографічний план населеного пункту		
Схема	Лист	Лист
ТТР	1	1
М 1:500 в масштабі 1:500		
ФОР Ляшук О.О.		

ПОГОДЖЕНО

Фізична-особа підприємець
(Керівник організації-виконавця)


(підпис) **Вадим СИДОРУК**

« » 202_ р.
М.П. _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Голова Вишнівської сільської ради
(Керівник виконавчого органу сільської;
селенської; міської ради)


(підпис) **Віктор СУЩИК**

« » 202_ р.

ПОГОДЖЕНО

В.о. начальника відділу містобудування,
архітектури та житлово-комунального
господарства Вишнівської сільської ради

(Керівник виконавчого органу з
містобудування та
архітектури)


(підпис) **Наталія СОЛОДУХА**

« » 2026 р.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення детального плану території з будівництва комплексу
придорожнього сервісу на земельній ділянці (кадастровий номер
0723380400:04:009:0248, орієнтовною площею 2,30га), розташованій
на території Вишнівської сільської ради Ковельського району
Волинської області**

(повна назва містобудівної документації)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Містобудівна документація на місцевому рівні - детальний план території
2	Підстава для проектування	Рішення Вишнівської сільської ради №73/80 від 30 березня 2026 року
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Вишнівської сільської ради (Код ЄДРПОУ 44976908)
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації - згідно з договором на проектні роботи. Тривалість погоджувальних процедур - визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: - короткострокового періоду - до 5-ти років; - середньострокового періоду - 6-10 років. Терміни розроблення містобудівної документації - до 31 грудня 2026 року
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Територія розробки детального плану з будівництва комплексу придорожнього сервісу розташованій на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області, орієнтовною площею 2,30га.

6	Перелік наявних вихідних даних	1. Рішення Вишнівської №73/80 від 30 березня 2026 року про розроблення детального плану; 2. Оновлена топографічна зйомка в системі координат УСК2000; 3. Генеральний план с. Вишнів Ковельського району Волинської області; 4. Схема планування території Волинської області; Замовник надає розробнику наявні вихідні дані, перелік яких відповідає п. 40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021р. №926.
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Містобудівна документація розробляється в межах існуючої земельної ділянки (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248) при автодорозі міжнародного значення М07 «Київ-Ковель-Ягодин» на території Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Немає необхідності. Земельна ділянка (кадастровий номер 0723380400:04:009:0248) для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій – існуюча.
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Проектні рішення не повинні суперечити чинним нормативним документам. Визначити граничні параметри забудови та режими використання існуючої земельної ділянки.
10	Перелік індикаторів розвитку	1. Створення робочих місць. 2. Надходження до бюджету громади; 3. Розвиток інфраструктури;
11	Графічні матеріали	Виконати з врахуванням вимог п.72 Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» і таблиці 7.2 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» - Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади. М1:1000. - Опорний план існуючого стану використання території проектування. М1:1000. - План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування. М1:1000. - Схема озеленення та благоустрою території М1:1000. - Схема інженерної підготовки і захисту території М1:1000. - Схема обмежень у використанні земель. М1:1000. - Схема просторової композиції території. М1:1000. - Схема транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000 - Схема інженерного забезпечення території. М1:1000 - Проектний план. М1:1000. - План землевпорядних заходів. М1:1000.

12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	- Стратегія просторового розвитку території. - Звіт про стратегічну екологічну оцінку. - Інженерно-технічні заходи цивільного захисту. В залежності від особливостей території проектування, можуть розроблятися додаткові текстові та графічні матеріали.
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права". Майнові права на містобудівну документацію належать розробнику та замовнику.
14	Формат електронних документів в містобудівної документації	Відповідно до Постанови КМУ від 9 червня 2021 року № 632 (в тому числі база геопросторових даних, у форматі JavaScript Object Notation (GeoJSON) та Adobe Portable Document Format (PDF))
15	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України "Про землеустрій", Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»
16	Додаткові вимоги	Відсутні

Головний архітектор проекту



Вадим СИДОРУК

(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник



Олександр ЛЯШУК

(Підпис, ім'я, прізвище)