

ПІДПРИЄМЕЦЬ О.МИКУЛЯК
Кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002548

Замовлення: 378-24

Замовник: виконавчий комітет
Полянської сільської ради

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

«Внесення змін до генерального плану села Полянця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю»

ТОМ I

ВИХІДНІ ДАНІ
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПІСКА
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

Підприємець

Головний архітектор проекту

Землевпорядник



О.Микуняк

О.Микуняк



В.Кость

м. Івано-Франківськ
2024 рік

Містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проєкту



О.Микуляк



УКРАЇНА
ПОЛЯНИЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
НАДВІРНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
VIII-ДЕМОКРАТИЧНОГО СКЛИКАННЯ
СОРОК ЧЕТВЕРТА СЕСІЯ
РІШЕННЯ /витяг/

№ 832- 44 -2024

Від 21 жовтня 2024 року
с.Поляниця

Про внесення змін у
рішення сільської ради

Розглянувши заяву ТЗОВ «БАУКОМФОРТ» про надання дозволу на внесення змін в рішення сесії Поляницької сільської ради № 811-43-2024 від 13.09.2024 року «Про внесення змін у рішення сільської ради», та керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної документації», постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» сільська рада

ВИРІШИЛА:

1.Внести зміни до п.1 рішення 35 сесії Поляницької сільської ради № 672-35-2024 від 30.01.2024 року «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради», та викласти в такій редакції:

- **Дати** дозвіл виконавчому комітету Поляницької сільської ради на розроблення проекту містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану села Поляниця, суміщеного з детальним планом території» в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер **2611092001:22:002:3246** площею **0.34 га** та **2611092001:22:002:2821** площею **0.18 га**, що знаходиться у власності ТЗОВ «ГАЛБЕРРІ», правокористувач ТЗОВ «БАУКОМФОРТ», з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю.

2.Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію земельних відносин, будівництва та архітектури Поляницької сільської ради.

Поляницький сільський голова



Микола ПОЛЯК

МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ
(аналіз стану реалізації містобудівної документації)
Генерального плану села Поляниця,
Надвірнянського району,
Івано-Франківської області

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: село Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка Сторінка
1	2	3
1	Титульний аркуш	1
2	Склад проекту	2
3	Зміст	3
	1.Загальні положення	
	2.Визначення об'єкта моніторингу	
	3. Основні рішення містобудівної документації	
	4.Стан реалізації рішень містобудівної документації	
	5.Аналіз містобудівної діяльності після затвердження генерального плану с. Поляниця	
	6. Моніторинг навколишнього середовища	
	7. Результати містобудівного моніторингу	
АРК 1	Схема розташування територій, які потребують зміни у функціонально-планувальній структурі населеного пункту	

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Містобудівний моніторинг система спостережень, аналіз реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів.

Завданням Моніторингу є отримання показників стану і змін об'єктів містобудування відповідно до містобудівної документації для оцінки та прогнозу впливу на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів. З цією метою проводиться збір показників інформації щодо:

- * розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- * розвитку системи розселення;
- * забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- * розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- * стану довкілля;
- * динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально- економічного та територіального розвитку, в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- * узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями;
- * узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного та механічного руху, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення, балансу трудових ресурсів;
- * рівня розвитку соціальної інфраструктури;
- * інвестиційної привабливості території;
- * прогнозних параметрів розвитку економіки, чисельності населення, додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення;
- * надання- містобудівних умов та обмежень;
- * надання у власність та користування земельних ділянок під будівництво;
- * стану проектної роботи, інженерної підготовки, інженерного обладнання;
- * даних програм економічного і соціального розвитку та виконання заходів щодо їх реалізації;
- * реалізації містобудівної документації.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТА МОНІТОРИНГУ

У руслі процесів, пов'язаних з приватизацією землі, які є складовою частиною структурних змін при соціально-економічному реформуванні України, актуальними стають питання розвитку населених пунктів, планувальної організації їх території згідно із сучасними вимогами.

Сучасні соціально-економічні процеси викликають на цих землях розвиток рекреаційного, житлового будівництва, створення нових підприємств малого та середнього бізнесу, вдосконалення соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

Село Поляниця (до 2008 р.- Паляниця) належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Площа села - 1 730 га , населення станом на 01.01.2022 р. - 1100 осіб.

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутець Яблуницький на відстані 35 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська.

В межах села, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття, тому розвиток села Паляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю. Основні місця прикладення праці в селі Паляниця це:

- рекреаційна галузь;
- зовнішній транспорт;
- сфера обслуговування села;

- лісове та сільське господарство;
- будівництво.

Садібний житловий фонд села Поляниця на початок 2022 року становив близько 10 тис.м² загальної площі. Чинним генеральним планом на розрахунковий період передбачено збудувати 22 тис.м² загальної площі житлового фонду, що дасть змогу довести житлову забезпеченість до 40 м² на людину (на даний час це - 14,6 м²/люд.).

В населеному пункті функціонують заклад загальної середньої освіти, дитячий садок, сільський клуб «Просвіта», ФАП, адміністративна будівля, численні заклади торгівлі та громадського харчування.

Зовнішній транспортний зв'язок с.Поляниця з іншими населеними пунктами забезпечується автомобільним транспортом по дорозі місцевого значення Татарів - Поляниця, яка в районі села Татарів зв'язана з загальнодержавною автомобільною трасою Мукачеве - Івано-Франківськ - Рогатин - Львів (НО9) та залізницею Львів - Рахів.

Централізована система водопостачання у с.Поляниця відсутня. Господарсько-питне водопостачання села здійснюється з індивідуальних або групових шахтних колодязів, струмків, гірських джерел.

Централізована система каналізації населеного пункту також відсутня за винятком ГРК «Буковель», де є очисні споруди, потужністю 1 000 м³/добу.

Теплопостачання громадської забудови та закладів обслуговування села здійснюється від індивідуальних котелень, електричних нагрівачів. Житлова забудова обладнана автономними джерелами тепла, а саме бойлерами, електрокотлами, грубами. Як паливо у теплоустановках використовується вугілля, скраплений газ, рідке паливо, дрова.

Нині природний мережевий газ у Поляниці відсутній. Газопостачання відбувається на базі використання скрапленого газу на господарсько-побутові потреби споживачів. Завозиться автотранспортом з проміжних складів балонів (ПСБ), розташованих у м. Надвірна. У експлуатації у населення знаходиться близько 60 індивідуальних газобалонних установок.

Електропостачання села здійснюється від ПС 110/35/10 «Ворохта» по лінії 10 кВ та від ПС 110/10 кВ «Буковель», яка живиться ЛЕП 35 кВ. Розподіл електроенергії здійснюється через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ, розташованих на території с. Поляниця.

На сьогоднішній час в Поляниці в приміщення сільської ради розташовується телефонна електронна станція на 96 номерів.

Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м. Надвірна. Площа полігону 3 га практично заповнена. В подальшому знешкодження твердих побутових відходів передбачається на новому міжрайонному полігоні ТПВ. Необхідна потреба полігону для села Поляниця-0,72 га.

Для захоронення померлих використовується 1 кладовище.

3. ОСНОВНІ РІШЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Відповідно до ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено можливість оновлення містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема генеральних планів населених пунктів. При цьому зазначено, що порядок оновлення має бути визначений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, тобто Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Оскільки на сьогодні такий порядок встановлений Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації. Дана містобудівна документація виконана відповідно до цього Порядку і згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Генеральний план с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області розроблено на підставі таких даних:

- завдання на проектування;
- матеріали, надані Поляницькою сільською радою;

- раніше розроблену проектну документацію;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань;
- натурних обстежень.

Під час розроблення містобудівної документації було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 року № 3038-VI;
- ДБН Б.1.1-15:2012 "Склад та зміст генерального плану населеного пункту";
- ДБН Б.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів";
- Держ Сан ПІН "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів затверджені Міністерством охорони здоров'я України (наказ № 362 від 02.07.2007 р.) із змінами;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- іншими нормативними документами.

На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу території с.Поляниця містобудівною документацією, як одним з основних напрямків розвитку населеного пункту, передбачається упорядкування функціональних зон - житлової, громадської, рекреаційної, зелених насаджень загального користування вуличної мережі. Кожна з цих зон, в даному проекті, дістає свій розвиток на перспективу.

Сьогодні Поляниця – село, що інтенсивно розвивається від часу побудови гірськолижного курорту «Буковель», адже до підйомників пішки можливо дійти усього за 20 хвилин. Тут існує великий асортимент послуг – харчування, проживання, оренда лижного спорядження.

Буковель розташований на п'яти горах: Довга (1372 м), Буковель (1127 м), Бульчиньоха (1455 м), Бабин Погар (1180 м), Чорна Клева (1241 м). Завдяки цьому курорт має більш ніж 75 км трас всіх рівнів складності. Траси проходять на спеціально підготовлених схилах із трав'яною основою. Всі обладнані сніговими гарматами та захищені від прямого сонячного проміння. Траси готують для катання спеціальною снігонапилювальною та сніготрамбувальною технікою. Освітлення чотирьох схилів (1, 2, 7, 14) дозволяє кататися й у вечірній період. В сезон на курорті функціонують 16 сучасних витягів з загальною пропускною здатністю 34700 осіб/год. Одночасно, комфортно на схилах курорту можуть кататись до 15000 осіб.

Кількість трас: 63

Довжина трас: від 300 до 2353 м.

Класифікація трас: сині, червоні, чорні.

Перепад висот: від 40 до 285 м.

Є спортивні траси для слалому-гіганта і могула (№ 1В)

16 витягів

11 — чотирикрісельні

1 — двокрісельний (№ 2)

1 — трикрісельний

1 — бугель (№ 6)

Мультиліфти: 2

Курорт активно розвивається — постійно ведуться роботи з розширення інфраструктури та прокладення нових лижних трас, більша частина будівель була збудована в останні кілька років. Майстер план розвитку Буковелю передбачає установку 26 великих витягів із сумарною продуктивністю 57000 осіб на годину і будівництво трас загальною площею 379 гектарів, що дозволить комфортно вмістити 19500 туристів одночасно. Після завершення п'ятого, остаточного етапу будівництва курорт буде мати 118 кілометрів гірськолижних трас, що дозволить курорту увійти до числа 50-ти найбільших гірськолижних курортів світу.

Загальний план також передбачає створення 13 200 спальних місць в готелях на території курорту, 13 380 місць в будинках розташованих у безпосередній близькості до схилів, 3 650 місць у котеджах і 3 160 місць в житлових будинках для співробітників курорту (всього 33 390 спальних місць). Для даного курорту із загальною місткістю більше 20 000 чоловік також заплановано 2500

місць паркування автомобілів на денних автостоянках (включаючи 2000 місць у двох великих паркувальних спорудах).

Ситуація, що сьогодні склалась в рекреаційному, господарському і життєвому середовищі села в нових соціально-економічних умовах, вимагає створити на основі сталого розвитку населеного пункту, високоякісні умови життєдіяльності його населення та відпочинку всезростаючої кількості туристів та відпочивальників на довготривалу перспективу.

Даною проектною документацією передбачається внесення зміни до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю.

У 2022 р. департаментом міжнародного співробітництва та євроінтеграції громад Івано-Франківської ОДА проведено моніторинг ємності закладів тимчасового розміщення (з місткістю від 10 місць) за даними відкритих джерел у Полянницькій територіальній громаді налічується 425 закладів розміщення на 16 485 ліжко місць.

Стратегія розвитку Полянницької територіальної громади 2024-2034

Існуючий стан та перспектива розвитку туристичної інфраструктури подана в таблиці 1.

Таблиця 1

рекреаційна територія	Існуючий стан	Нове будівництво	Розрахунковий строк
кількість закладів	425	175	600
кількість ліжко місць	16 485	16 905	33 390

Масштаби забудови села є в прямій залежності від перспективної чисельності відпочиваючих, туристів та наявності територіальних ресурсів.

У зв'язку із ситуацією, що склалася на сьогодні та з сучасними та перспективними потребами села чинний Генеральний план частково потребує точкового доопрацювання.

4.СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Станом на 2022 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Полянницька сільська рада щодо реалізації забудови території с. Поляниця є Генеральний план с. Поляниця, розроблений в 2007 році Івано-Франківською філією Українського Державного Науково-дослідного Інституту проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основним з яких є розвиток села, як рекреаційної зони.

Зміною до генерального плану передбачене часткове уточнення проектної межі прибережної захисної смуги струмка Савчак шириною від 8 м до 15 м в межах проєктованої території (по межі ділянок проектування). Така зміна відповідатиме реальній ситуації, що склалася, не матиме негативного впливу на оточуюче середовище та не порушуватиме функціонуванню прибережної захисної смуги, за умов дотримання власником ділянок вимог природоохоронного та водного законодавства та влаштування берегоукріплення. Така ж та менша ширина прибережної смуги вже встановлена діючим генеральним планом села Поляниця на окремих територіях з урахуванням ситуації, що склалась.

На проєктованій території пропонується будівництво апарт-готелю на 172 ліжкомісця.

При реалізації проектних рішень, закладених в даній зміні, на наступних стадіях проектування будуть уточнюватись типи, види та обсяги будівництва і не виключені ще зміни та доповнення до запроектованої архітектурно-планувальної організації території села Поляниця, без порушення принципових рішень генплану населеного пункту.

З точки зору основних планувальних ідей та взаємного розміщення територій з різним функціональним призначенням, кардинальних змін в планувальній структурі за період дії генерального плану селища не відбулось.

Станом на сьогодні, інтенсивно відбувається освоєння ділянок під рекреаційну забудову, проводиться благоустрій громадських територій, реконструкція дорожньої мережі.

В цілому, діючий генеральний план, яким керується Поляницька сільська рада у розбудові населеного пункту, охоплює усі аспекти планомірного розвитку села.

5. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІСЛЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ

Час, який минув після затвердження генерального плану села Поляниця показав, що в перспективному розвитку територій населеного пункту з об'єктивних причин потрібно врахувати ряд громадських та приватних інтересів.

Динамічні зміни, які відбуваються в суспільстві, швидкі темпи забудови диктують потреби, які не могли бути враховані в генеральному плані на час його розробки і затвердження.

Для узгодження питань, що виникли на сьогодні, є необхідність у зміні функціонального призначення окремих ділянок. Ці зміни сприятимуть ефективнішому використанню територій, розвитку інфраструктури, а також залученню додаткових інвестиційних коштів.

6. МОНІТОРИНГ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

6.1. Стан довкілля, узагальнені обсяги природно-ресурсного потенціалу, рівень та умови його використання

Стан довкілля території села Поляниця характеризується як помірно забруднений. Основними екологічними проблемами є: локальне забруднення повітря і поверхневих вод, ерозія ґрунтів на крутосхилих ділянках та забруднення територій твердими побутовими відходами.

Село Поляниця розташоване у найбільш високому і цікавому в географічному відношенні секторі і Горганського масивів. Основна частина його території охоплює верхів'я річки Пруту і її приток. В геоструктурному плані територія села входить до складу Чорногірської та Скибової зон Карпатської складчастої області, де на поверхню виходять товстошарові пісковики, чорні аргіліти, глинисто-пісковий фліш та інші геологічні відклади. Вона репрезентує райони середньогірських Скибових Горган з характерними кам'янистими розсипами, Ясинсько-Верховинської міжгірної котловини з м'якими обрисами і плоскими вершинами гір та Чорногірського масиву з високими хребтами, що тягнуться з північного заходу на південний схід з характерними особливостями рельєфу: наявністю слідів давнього зледеніння — великих за розмірами давньольодовикових морен і карів, заповнених кристалево чистою водою. Вершини гір округлі або куполоподібні, схили в нижніх частинах пологі, а у верхніх — круті. У межах території села Поляниця виділяються бурі гірсько-лісові, гірсько-підзолисті, гірсько-лучні і дернові типи ґрунтів. Ландшафтне різноманіття представлене низькогірськими флешовими крутосхилими хребтами з бурими гірсько-лісовими та дерново-буроземними щебенюватими ґрунтами; середньогірськими і високими давньольодовиковими флешовими крутосхилими хребтами з полонинами, на яких переважають бурі гірсько-лісові щебенюваті та гірсько-торф'яно-буроземні ґрунти, гірські галечникові, гравійно-піщані та суглинисті заплави. Значна частина території села зайнята с/г землями. В основному це сінокісні угіддя.

6.2. Аналіз зовнішніх та внутрішніх факторів, що визначають конкурентні переваги та обмеження у розвитку населеного пункту

Характеристика окремих елементів клімату, які впливають на вибір планувальних рішень, наводяться за даними багаторічних спостережень метеостанції Яремче-Пожижевська з наступними даними по кліматології і геофізиці:

- Кліматичний район -ПА (ДБН Б.2.2-12:2018, додаток 1.1);
- Температурна зона України - I (ДБН В.2.6-31:2016);
- Розрахункова температура зовнішнього повітря - мінус 22°C (ДБН В.2.6-31:2016 додаток Ж);
- Характеристичне значення снігового навантаження - 1800 Па-6 район (ДБН В. 1.2-2:2006);

- Характеристичне значення вітрового тиску - 450 Па - 2 район (ДБН В.1.2-2:2006);
- Сейсмічність району за картою ЗСР-2004-А- 6-7 балів.

Такі зовнішні фактори клімату та розташування села Поляниця визначають його основний туристично-рекреаційний напрямок розвитку.

6.3. Характеристика природної та техногенної безпеки

Для населення і території громади села Поляниця відсутній ризик виникнення надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру.

Екологічний та санітарно-гігієнічний стан земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.

Територія північно-західної частини села Поляниця в районі розташування туристичного комплексу «Буковель» забезпечена централізованою системою водопостачання та водовідведення. Завдяки цьому санітарно-гігієнічний стан земель, водного та повітряного басейнів в даній частині села, в якій розташована проектована територія, є задовільним. В центральній частині села Поляниця дане питання потребує вирішення.

З метою зменшення забруднення поверхневих вод завдяки централізованому водовідведенню та очищенню господарсько-побутових стічних вод від населення та вторинних водокористувачів на очисних спорудах біологічного очищення перед їх відведенням у поверхневі водні об'єкти, ліквідації вигрібних ям, які споруджені без дотримання санітарних норм і правил, мають незадовільний, розгерметизований стан, що призводить до забруднення ґрунтів, підземних водоносних горизонтів, зменшення самовільних скидів стічних вод на рельєф місцевості та у поверхневі водні об'єкти від частини населення в якій відсутні вигрібні ями, покращення якості питної води, зменшення викидів забруднюючих речовин в навколишнє природне середовище сільською радою вирішуються питання з проектування та будівництва каналізаційних мереж та очисних споруд для очищення стічних вод с. Поляниця.

Основними джерелами викидів парникових газів в атмосферне повітря є:

- житловий сектор (в результаті споживання електроенергії та спалювання твердого палива з метою забезпечення комфортних умов проживання);
- Заклади рекреації та відпочинку (в результаті споживання електроенергії та твердого палива з метою забезпечення комфортних умов проживання);
- транспортна сфера (в результаті спалювання викопного палива транспортними засобами, які використовують мережу доріг).

Однак, можна стверджувати, що обсяги викидів CO₂ не є суттєвими, і до того ж, за останні роки зросло використання джерел відновлюваної енергії.

6.4. Небезпечні зони відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічного затоплення, затоплення паводковими водами, районів імовірних провалів та зсувів відсутні

7. РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ

Містобудівний моніторинг виконано з метою встановлення відповідності показників містобудівної документації - генерального плану села Поляниця, детальних планів територій, що розробляються в реальній містобудівній діяльності на території села.

При проведенні містобудівного моніторингу було виконано оцінку стану та прогноз змін об'єктів містобудування, їх вплив на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів. Встановлено розбіжності з питань використання земельних ділянок для містобудівних потреб. Для приведення у відповідність рішень містобудівної документації до потреб громади, окремих власників земельних ділянок, а також усунення деяких розбіжностей, що виникли за час реалізації генерального плану, необхідно внести зміни в генеральний план, зокрема часткове уточнення проектної межі прибережної захисної смуги струмка Савчак шириною від 8 м до 15 м в межах проекрованої території (по межі ділянок проектування). Така зміна відповідатиме реальній ситуації, що склалася, не матиме негативного

впливу на оточуюче середовище та не порушуватиме функціонуванню прибережної захисної смуги, за умови дотримання власником ділянок вимог природоохоронного та водного законодавства та влаштування берегоукріплення. Така ж та менша ширина прибережної смуги вже встановлена діючим генеральним планом села Поляниця на окремих територіях з урахуванням ситуації, що склалась.

Результати містобудівного моніторингу засвідчують нагальну потребу внесення змін до генерального плану села Поляниця.

Відповідно до ст.17 змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на рік. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту.

Питання про внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного моніторингу перед відповідною сільською радою відповідною місцевою державною адміністрацією.

Таким чином, висновок містобудівного моніторингу щодо необхідності внесення змін в генеральний план села Поляниця має бути доведений до відома Надвірнянської районної державної адміністрації та Поляницької сільської ради для прийняття ними відповідних рішень.

Головний архітектор села Поляниця



Юрій МОЛДАВЧУК

ПОГОДЖЕНО:

ПОГОДЖЕНО:

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Підприємець О.В.Микуляк

Головний архітектор

Голова Поляницької

Поляницької сільської ради

сільської ради

О.В.Микуляк

Ю.В.Молдавчук

М.М.Поляк

2024 р.

2024 р.

2024 р.

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

«Внесення змін до генерального плану села Поляниця, сумщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю»

№ п/п	Складова завдання	Зміст завдання
1	Вид містобудівної документації	Внесення змін до генерального плану, поєднані з детальним планом території
2	Підстава для проектування	1.Рішення Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області № 832-44-2024 від 21 жовтня 2024 р.; 2. Містобудівний моніторинг
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Виконавчий комітет Поляницької сільської ради
4	Строк виконання детального плану території, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	90 робочих днів після надання вихідних даних та оплати. Роки реалізації: - короткостроковий період – до 5 років.
5	Назва території розроблення містобудівної документації	Село Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського р-ну Івано-Франківської області КОАТУУ : 2610291601 КАТОТТГ 2021: UA26060010080019736 Територія рекреаційного призначення на уч.Вишня в с.Поляниця
6	Перелік наявних вихідних даних	- Рішення Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області № 832-44-2024 від 21 жовтня 2024 р.; - Містобудівний моніторинг; - Виколювання з генерального плану с. Поляниця; - Топографічна зйомка території в М 1:500; - Витяги з реєстру речових прав на нерухоме майно; - Довідка обласного управління містобудування і архітектури про наявність (відсутність) державних інтересів на даній території.
7	Площа території проектування	Площа території, щодо якої вносяться зміни 0,7220 га; Площа території ДПТ орієнтовно 0,7445 га
8	Перелік та опис територій, щодо яких передбачається	До території, щодо якої передбачається розроблення планувальних рішень детального плану, входять

	розроблення планувальних рішень детальних планів територій	ділянки з кадастровими номерами: 2611092001:22:002:3246, площею 0,34 га; 2611092001:22.002:2821, площею 0,18 га.
9	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Немає земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації
10	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<u>Змінами до генерального плану передбачити:</u> 1. Зміну прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок кадастрові номери 2611092001:22:002:3246 та 2611092001:22.002:2821. <u>Детальним планом території передбачити:</u> 1. Визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва об'єктів рекреаційного призначення: апарт-готелю та будинків для тимчасового проживання.
11	Перелік індикаторів розвитку	1. Площа території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану 2. Площа території опрацювання ДТП 3. Площа забудови 4. Площа заощення 5. Площа озеленення
12	Вимоги щодо врахування державних інтересів	Відповідно до інформації наданої управлінням містобудування та архітектури департаменту розвитку громад та територій, державного, житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури Івано-Франківської ОДА
13	Графічні матеріали	ТОМ І: Містобудівна частина: 1. ГП. Схема розташування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, в системі планувальної структури с.Поляниця 2. ГП. План сучасного використання та схема існуючих обмежень території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000 3. ГП. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель на території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000. 4. ГП. План функціонального зонування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000. 5. ДПТ. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:500. 6. ДПТ. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній, М 1:500. 7. ДПТ. План функціонального зонування території, М 1:500. 8. ДПТ. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500. 9. ДПТ. Схема інженерного забезпечення території, М 1:500. 10. ДПТ. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500. 11. ДПТ. Креслення поперечних профілів вулиць,

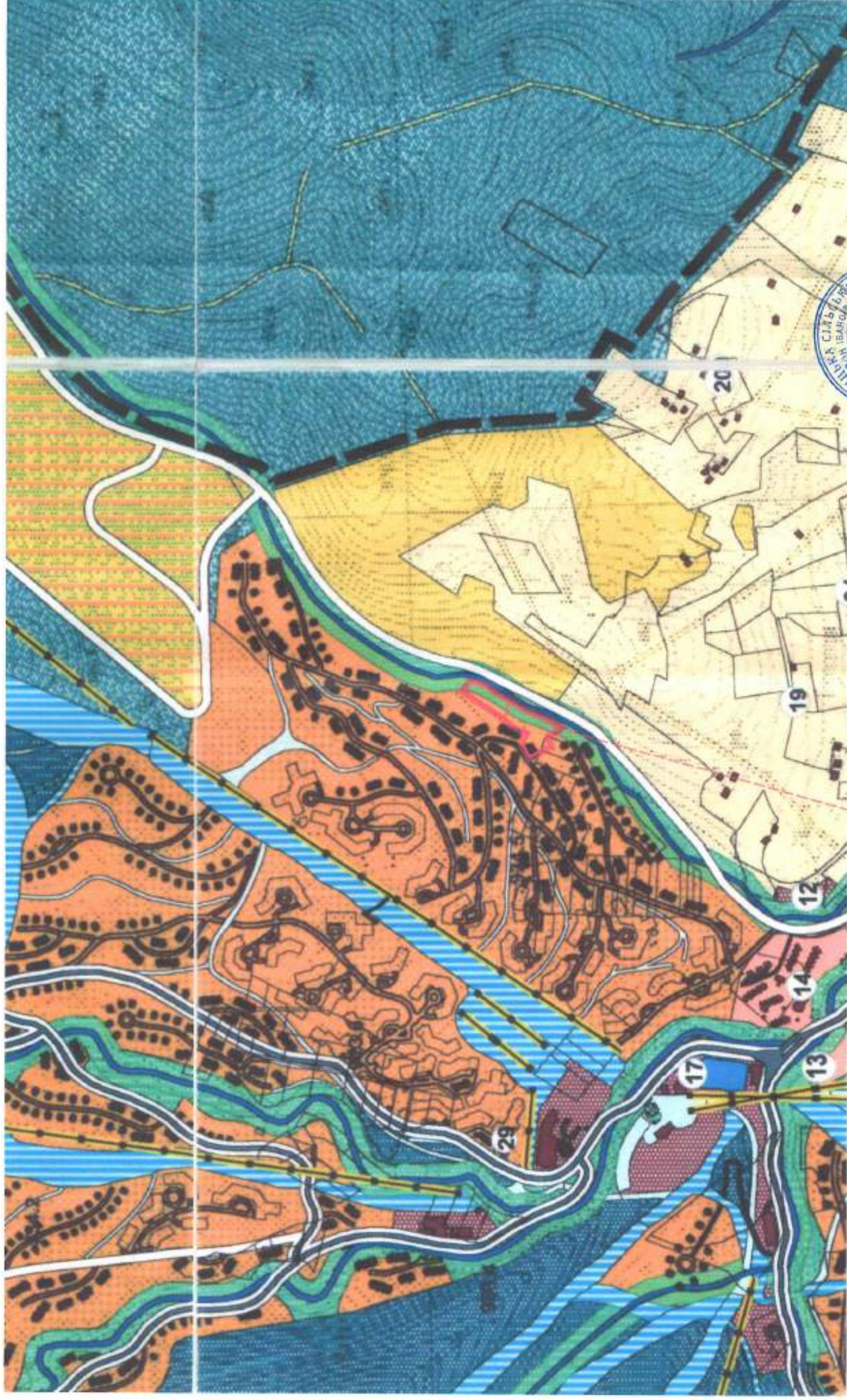
		М 1:200 Землевпорядна частина: 1. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень, М 1: 1000. 2. План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, М 1: 1000. 3. План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру, М1:1000. 4. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1: 1000. ТОМ II: Інженерно-технічні заходи цивільного захисту: 1. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на мирний час, М :500. 2. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на особливий час, М :500.
14	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником.	відсутні
15	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права».
16	Формат електронних документів містобудівної документації	- база геоданих – формат GeoJSON; - відомості які підлягають внесенню до ДЗК- XML; - текстові, табличні та графічні матеріали документації – формат PDF.
17	Кількість примірників документації	Видати 3 примірники + 1 на магнітному носії – для передачі замовнику (Виконавчий комітет Полянницької сільської ради)
18	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України “Про землеустрій”, Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021
19	Додаткові вимоги	Відсутні

Головний архітектор проекту

Інженер – землевпорядник



Викопіювання з генерального плану с.Поляниця Полянницької сільської ради Надвірнянського району



Територія щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ



Головний архітектор Полянницької сільської ради.....Ю.Молдавчук

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 361110336
Дата, час формування: 08.01.2024 13:13:00
Витяг сформовано: Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 58831354, дата і час реєстрації заяви: 04.01.2024 14:15:20

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1597002426110
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 2611092001:22:002:2821
Опис об'єкта: Площа (га): 0.18
Цільове призначення: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 53226453

Дата, час державної реєстрації: 04.01.2024 14:15:20
Державний реєстратор: Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Документи, подані для державної реєстрації: інший тип договору, договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), серія та номер: б/н, виданий 29.12.2023, видавник: між ТОВ "ГАЛБЕРРІ" та ТОВ "БАУКОМФОРТ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 71037722 від 08.01.2024 13:07:34, Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: безстрокове
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАУКОМФОРТ", код ЄДРПОУ: 41191871, країна реєстрації: Україна
Власник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛБЕРРІ", код ЄДРПОУ: 41899957, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка передається в цілому. Річна плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі земельного податку із застосуванням коефіцієнта 1,3. Плата за користування вноситься у грошовій формі.



Витяг сформував:

Цалин Ю.В.



ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 361110957
Дата, час формування: 08.01.2024 13:16:34
Витяг сформовано: Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 58831424, дата і час реєстрації заяви: 04.01.2024 14:17:45

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2154312326110
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 2611092001:22:002:3246
Опис об'єкта: Площа (га): 0.34

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 53226513

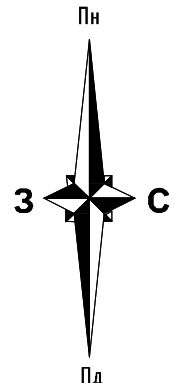
Дата, час державної реєстрації: 04.01.2024 14:17:45
Державний реєстратор: Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Документи, подані для державної реєстрації: інший тип договору, договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), серія та номер: б/н, виданий 29.12.2023, видавник: між ТОВ "ГАЛБЕРРІ" та ТОВ "БАУКОМФОРТ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 71037859 від 08.01.2024 13:15:07, Цалин Юлія Василівна, Загвіздянська сільська рада, Івано-Франківська обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: безстрокове
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАУКОМФОРТ", код ЄДРПОУ: 41191871, країна реєстрації: Україна
Власник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛБЕРРІ", код ЄДРПОУ: 41899957, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка передається в цілому. Річна плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі земельного податку із застосуванням коефіцієнта 1,3. Плата за користування вноситься у грошовій формі.

Витяг сформував: Цалин Ю.В.



вул. Д.Галицького, 118 смт. Ворохта, Надвірнянський р-н, Івано-Франківської обл., 78595,
Код ЄДРПОУ 45108310,
☎ факс /03434/4-15-75, E-mail: vorokhtyanske.lg@e-forest.gov.ua

[illegible]



система координат СК 63
крок координатної сітки становить 25 м
система висот умовна
за висхідний репер служить мет. штир
закріплений на бетонній плиті
Рп. 329 – 926.61
Суданні горизонталі проведені через 0.5 м
Збірка виконувалась в січні 2023 р.

система координат СК-63
кадастрові номери земельних ділянок
2611092001.22.002.3246
2611092001.22.002.2821
- межа земельних ділянок згідно кадастру

Замовник ТЗОВ "БАУКОМФОРТ" с. Поляниця			Топографічна збірка земельної ділянки		
Директор	Андрийків Б.І.		Мірило	Аркуш	Аркушів
Виконав	Харабарук Т.І.		1:500	1	1
Перевірив	Харабарук Т.І.		ПП "КАРПАТИ ГЕОКАДАСТР" 2023 р.		

ПІДПРИЄМЕЦЬ О.МИКУЛЯК
Кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002548

Замовлення: 378-24

Замовник: виконавчий комітет
Поляницької сільської ради

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

«Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю»

ТОМ I

**ВИХІДНІ ДАНІ
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

Підприємець

О.Микуляк

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

Землевпорядник

В.Кость

м. Івано-Франківськ
2024 рік

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
I		ВИХІДНІ ДАНІ. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	
	ПЗ	Вихідні дані. Пояснювальна записка	
	ГП, ДПТ	Графічна частина	
		МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА	
	Арк. № 1	Схема розташування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, в системі планувальної структури с.Поляниця	
	Арк.№ 2	План сучасного використання та схема існуючих обмежень території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000	
	Арк.№ 3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель на території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000	
	Арк.№ 4	План функціонального зонування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:10000, М 1:2000	
	Арк.№ 5	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:500	
	Арк.№ 6	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній, М 1:500	
	Арк.№ 7	План функціонального зонування території, М 1:500	
	Арк.№ 8	Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500	
	Арк.№ 9	Схема інженерного забезпечення території, М 1:500	
	Арк.№ 10	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500	
	Арк.№ 11	Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200	
		ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА	
	Арк.№ 1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень, М 1: 500	
	Арк.№ 2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, М 1: 500	
	Арк.№ 3	План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру, М1:500	
	Арк.№ 4	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1: 500	

II		РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ) НА МИРНИЙ ТА ОСОБЛИВИЙ ЧАС»	
	ПЗ	Пояснювальна записка	
	ІТЗ	Графічна частина	
	Арк.№ 1	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на мирний час, М 1:500	
	Арк.№ 2	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на особливий час, М 1:500	

Містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ	2
ЗМІСТ	5
ВСТУП	7
ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	8
1. Просторово-планувальна організація території	8
1.1. Ситуаційний план	8
1.2. Планувальний каркас та система розселення	8
2. Землеустрій та землекористування	8
2.1. Сучасне використання земель	8
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	9
4. Обмеження у використанні земель	9
4.1. Існуючі обмеження у використанні земель:	9
5. Забудова територій та господарська діяльність	9
5.1. Розміщення житлового фонду	9
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	9
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	10
5.4.Збереження традиційного середовища	10
6. Обслуговування населення	10
6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг	10
6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів	10
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	11
7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит	11
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	11
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	11
7.4. Організація громадського транспорту	11
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	12
7.6. Організація паркувального простору	12
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	12
8.1. Водопостачання та водовідведення	12
8.3. Газопостачання	12
8.4. Теплопостачання	12
8.5. Трубопровідний транспорт	13
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	13
9. Інженерна підготовка та благоустрій території	13
9.1. Інженерна підготовка і захист території	13
9.2. Благоустрій території	13
9.3. Використання підземного простору	13
9.4. Поводження з відходами	13
ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	13
1. Просторово-планувальна організація території	13
1.1. Ситуаційний план	13
1.2. Планувальний каркас та система розселення	14
2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	14
3. Обмеження у використанні земельних ділянок	15
3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	15
3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	15
4. Функціональне зонування території детального планування	15

3. Забудова територій та господарська діяльність	16
3.1. Розміщення житлового фонду	16
3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	16
3.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	16
3.4. Збереження традиційного середовища.....	16
4.Обслуговування населення.....	17
5. Транспортна мобільність та інфраструктура.....	17
5.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	17
5.2. Організація громадського транспорту	17
5.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	17
5.4. Організація паркувального простору.....	17
6. Інженерне забезпечення територій, трубопровідний транспорт та телекомунікації	18
6.1. Водопостачання та водовідведення	18
6.2. Електропостачання	18
6.3. Газопостачання	18
6.4. Теплопостачання	18
6.5. Трубопровідний транспорт.....	18
6.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	18
7. Інженерна підготовка та благоустрій території.....	18
7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території.	18
7.2. Благоустрій території.....	19
7.4. Поводження з відходами.....	19
8. Землеустрій та землекористування.....	19
9. План реалізації містобудівної документації	19

ВСТУП

Містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю» розроблена на підставі:

- рішення Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області № 832-44-2024 від 21 жовтня 2024 р.;

- завдання на розробку містобудівної документації;
- викопіювання з генерального плану с.Поляниця;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань, виконаних ПП «Карпати геокадастр» в 2024 р.;
- інвестиційних намірів забудовника;
- натурних обстежень.

При розробці проектної документації враховані вимоги Законів та нормативних документів, що діють в Україні:

- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- Закон України «Про транспорт»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» на зміну;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами);
- Постанова Кабінету міністрів України від 01.09.2021 № 926 “Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації;
- та ін.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», дана містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці (СЕО) згідно з порядком, встановленим Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Робота виконана в одну стадію і складається з графічної та текстової частин.

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване у Карпатських горах (на рівні 900 - 1000 м над рівнем моря) на віддалі 23 км від міста Яремче, 55 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від м.Івано-Франківськ, за 13 км від Яблуницького перевалу та за 7 км від найближчого населеного пункту - села Татарів. Територію села перетинає річка Яблуницький Прутець, що є лівою притокою верхньої течії р.Прут.

Територія, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, розташована в межах населеного пункту Поляниця, а саме в центральній його частині на участку «Вишні». З північно-західної та західної сторін від проектованої території через існуючий проїзд розташовані території рекреаційного призначення. З південної та північної сторін територія безпосередньо межує з іншими територіями рекреаційного призначення, а з східної сторони від території проектування протікає струмок Савчак.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

З 01.01.2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади, до якої входять села: Бистриця, Вороненко, Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця. Загальна площа території Поляницької сільської ради – 6627,5 га, площа населеного пункту – 2380 га. Населення села Поляниця станом на 01.01.2022 р. – 1100 чол.

В межах села Поляниця землі використовуються для садибної житлової забудови, ведення особистого селянського господарства, для будівництва і обслуговування громадських та рекреаційних закладів, під дорогами і проїздами. В межах села, визначених діючим генеральним планом, знаходяться також землі водного господарства (річки та струмки).

В межах села, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття. Розвиток села Поляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю.

Основні місця прикладення праці в селі Поляниця це: рекреаційна галузь, зовнішній транспорт, сфера обслуговування села, лісове та сільське господарство, будівництво.

Змінами до генерального плану охоплюється територія площею 0,7220 га, в яку входять дві ділянки кадастровий номер: 2611092001:22:002:3246, площа 0,34 га і кадастровий номер: 2611092001:22:002:2821, площа 0,18 га, а також територія прибережної захисної смуги, що розташована між ділянками та струмком Савчак.

Площа території, щодо якої здійснюється детальне планування 0,7445 га. Детальним планом охоплені дві вищезгадані ділянки площею 0,52 га, а також територія ТК «Буковель» необхідна для влаштування кільцевого проїзду площею 0,2245 га.

Згідно з діючим генеральним планом с.Поляниця територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, належить до територій рекреаційного призначення с.Поляниця. Частина цієї території лежить в прибережно-захисній смузі струмка Савчак.

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

Ділянки, які охоплені даною містобудівною документацією, сформовані. Власник земельних ділянок ТЗОВ «ГАЛБЕРРІ», правокористувач ТЗОВ «БАУКОМФОРТ». Дані про ділянки наведено в таблиці 1.

Таблиця 1. Земельні ділянки, які надані у власність чи користування

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Категорія земель та склад угідь	Вид цільового призначення земель	Форма власності	Вид речового права
1	2611092001:22:002:3246	0,34	Землі рекреаційного призначення	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	приватна	Право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
2	2611092001:22:002:2821	0,18	Землі рекреаційного призначення	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	приватна	Право забудови земельної ділянки (суперфіцій)

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

В межах села Поляниця, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття.

Територія проектування розташована на схід від курорту та, згідно з генеральним планом с.Поляниця, належить до рекреаційних територій населеного пункту.

4. Обмеження у використанні земель

4.1. Існуючі обмеження у використанні земель:

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, є такі обмеження у використанні земель:

- прибережна захисна смуга струмка Савчак – **25 м**;
- охоронна зона каналізаційної мережі – **3 м**.

5. Забудова територій та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

Традиційно сельбищні території села Поляниця розташовані з обох сторін ріки Прутець та її приток. Житлова забудова села сформована, у його східній та центральній частині, в основному вздовж вул.Карпатська, що перетинає зі сходу на захід даний населений пункт. Основний житловий фонд у доброму та задовільному стані. Житлова забудова села складається в основному із житлових будинків садибного типу.

Садибний житловий фонд села Поляниця на початок 2022 року становив близько 10 тис.м² загальної площі. Чинним генеральним планом на розрахунковий період передбачено збудувати 22 тис.м² загальної площі житлового фонду, що дасть змогу довести житлову забезпеченість до 40 м² на людину (на даний час це - 14,6 м²/люд.).

Території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, не належить до територій житлової садибної забудови.

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, не відноситься до ділового центру населеного пункту, а також на ній відсутні інноваційні об'єкти.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, немає виробничих об'єктів.

Дана територія також не межує з територіями виробничих об'єктів та не розташована в СЗЗ виробничого об'єкта.

5.4. Збереження традиційного середовища

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, пам'ятки археології, містобудування і архітектури відсутні. Також проєктована територія не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини.

6. Обслуговування населення

6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг

В с.Поляниця функціонують заклад загальної середньої освіти, ліцей Поляницької сільської ради на 303 учні, Поляницький заклад дошкільної освіти (дитячий садок "Ластівочка") Поляницької сільської ради на 65 місць, з урахуванням транспортної доступності та нормативів забезпеченості населення даними об'єктами.

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, відсутні об'єкти обслуговування населення. Обслуговування населення здійснюється існуючими закладами, розташованими поза межами проєктованої території.

6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів

В межах села Поляниця, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття, тому розвиток села Поляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю,

Сьогодні Поляниця – село, що інтенсивно розвивається від часу побудови гірськолижного курорту «Буковель», адже до підйомників пішки можливо дійти усього за 20 хвилин. Тут існує великий асортимент послуг – харчування, проживання, оренда лижного спорядження.

Буковель розташований на п'яти горах: Довга (1372 м), Буковель (1127 м), Бульчиньоха (1455 м), Бабин Погар (1180 м), Чорна Клева (1241 м). Завдяки цьому курорт має більш ніж 75 км трас всіх рівнів складності. Траси проходять на спеціально підготовлених схилах із трав'яною основою. Всі обладнані сніговими гарматами та захищені від прямого сонячного проміння. Траси готують для катання спеціальною снігонапилювальною та сніготрамбувальною технікою. Освітлення чотирьох схилів (1, 2, 7, 14) дозволяє кататися й у вечірній період. В сезон на курорті функціонують 16 сучасних витягів з загальною пропускною здатністю 34700 осіб/год. Одночасно, комфортно на схилах курорту можуть кататись до 15000 осіб.

Кількість трас: 63.

Довжина трас: від 300 до 2353 м.

Класифікація трас: сині, червоні, чорні.

Перепад висот: від 40 до 285 м.

Є спортивні траси для слалому-гіганта і могула (№ 1В)

16 витягів:

11 — чотирикрісельні

1 — двокрісельний (№ 2)

1 — трикрісельний

1 — бугель (№ 6)

Мультиліфти: 2

Розміщення та ємність рекреаційних об'єктів проводиться з урахуванням транспортної

доступності та нормативів забезпеченості місцевого населення, туристів і відпочиваючих даними об'єктами.

Проектована територія розташована на схід від туристичного комплексу «Буковель».

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортну доступність до території забезпечує існуючий проїзд (згідно з генеральним планом «червоні лінії» відсутні), що розташований з західної та північно-західної сторін території. Також є можливість заїзду на територію проектування з існуючого проїзду, що розташований з південно-західної сторони території.

Сучасна транспортна схема забезпечує транспортне сполучення проекрованої території з центром с.Поляниця і автомобільними магістралями, що проходять через нього.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Населений пункт перетинає головна сільська вулиця – вул.Карпатська, яка має сполучення з дорогами державного значення: Мукачеве-Львів (Н 09), автошляхом Татарів - Кам'янець-Подільський (Р-24) та залізницею Львів- Рахів, які забезпечують основний транспортний зв'язок села Поляниця з м. Івано-Франківськом, м. Надвірною, м. Коломиєю та Закарпаттям.

Найближча залізнична станція Татарів розташована на віддалі 10 кілометрів від Поляниці. Від неї до туристичного комплексу «Буковель» налагоджено трансферні автобусні перевезення пасажирів, що значно покращило їх обслуговування. На території села влаштовані зупинки автобусів та автобусну станцію поблизу туристичного комплексу «Буковель».

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Село Поляниця розташоване вздовж головної вулиці – вул.Карпатська («червоні лінії» - 24 м), що має зв'язок з загальнодержавними автомобільними трасами Мукачеве – Львів (Н 09) та Татарів - Кам'янець Подільський (Р 24). Лінійні об'єкти внутрішньої транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів представлені головною сільською вулицею Карпатська та житловими сільськими вулицями, більшість з яких потребують реконструкції та покращення згідно сучасних вимог. Об'єктів обслуговування транспорту, в тому числі автозаправних станцій, СТО, на даний час в Поляниці немає.

Зв'язок території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, з зовнішнім транспортним сполученням забезпечується існуючим проїздом, що розташований вздовж північно-західної сторони проекрованої території.

7.4. Організація громадського транспорту

Пасажирське сполучення населення села з іншими населеними пунктами здійснюються автобусними маршрутами, які входять в мережу приміського та міжміського пасажирського транспорту.

Мережа громадського транспорту в селі Поляниця представлена міжміськими автобусними маршрутами зв'язаними з районним і обласним центрами, а також населеними пунктами сусідніх районів і областей.

На території села для приміського та міжміського пасажирського транспорту генпланом передбачено автобусні зупинки вздовж вул.Карпатська. В безпосередній близькості до проекрованої території зупинок громадського транспорту немає. Найближча автобусна зупинка розташована на віддалі близько 1,2 км від неї.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, з іншими територіями населеного пункту здійснюються тротуарами вздовж існуючих вулиць та проїздів.

Відокремлені смуги для руху велосипедного транспорту в населеному пункті передбачено лише на території туристичного комплексу «Буковель».

7.6. Організація паркувального простору

На час розробки даної містобудівної документації на проєктованій території відсутні майданчики чи споруди для зберігання автотранспорту.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання. Централізована система водопостачання у с.Поляниця відсутня, за винятком ТК «Буковель». Господарсько-питне водопостачання села здійснюється з індивідуальних або групових шахтних колодязів, струмків, гірських джерел.

Водопостачання на території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, відсутнє.

Водовідведення. Централізована система каналізації населеного пункту відсутня за винятком ТК «Буковель», де є очисні споруди, потужністю 1000 м³/добу.

Через територію проєктування проходить транзитна каналізаційна мережа.

Станом на сьогодні водовідведення на території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, не проводиться.

8.2. Електропостачання

Електропостачання села Поляниця здійснюється від ПС 110/35/10 «Ворохта» по лінії 10 кВ та від ПС 110/10 кВ «Буковель», яка живиться ЛЕП 35 кВ. Розподіл електроенергії здійснюється через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ, розташованих на території с. Поляниця.

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, мережі електропостачання відсутні. Поруч з територією, з її південної сторони, розташована існуюча електрична підстанція ТП 35 кВ.

8.3. Газопостачання

На даний час в селі Поляниця відсутнє мережеве газопостачання та магістральні мережі і споруди систем транспортування та розподілу газу.

Газопостачання відбувається на базі використання скрапленого газу на господарсько-побутові потреби споживачів. Завозиться автотранспортом з проміжних складів балонів (ПСБ), розташованих у м. Надвірна. У експлуатації у населення знаходиться близько 60 індивідуальних газобалонних установок.

На території проєктування газопостачання відсутнє.

8.4. Теплопостачання

Теплопостачання громадської забудови та закладів обслуговування с.Поляниця здійснюється від індивідуальних котелень, електричних нагрівачів.

Житлова забудова обладнана автономними джерелами тепла, а саме бойлерами, електродкотлами, твердопаливними котлами, печами. Як паливо у теплоустановках використовується вугілля, скраплений газ, рідке паливо, дрова.

На території проєктування теплопостачання відсутнє.

8.5. Трубопровідний транспорт

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, трубопровідний транспорт відсутній.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

9. Інженерна підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф території проектування має досить значний ухил та перепад з північного заходу на південний схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 927,50 – 910,00 м.

На ділянці відсутні штучні земляні споруди у вигляді насипів, виїмок, траншей і т.д.

Проявів небезпечних геологічних процесів (зсуви, карсти) в районі проектованої ділянки не спостерігалось.

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, дощова каналізація відсутня.

9.2. Благоустрій території

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, благоустрій відсутній.

9.3. Використання підземного простору

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, станом на сьогодні підземний простір не використовується.

9.4. Поводження з відходами

Збір та сортування побутових відходів у с.Поляниця здійснюється індивідуально кожним господарством, організацією та підприємством окремо на своїй території. Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м.Надвірна.

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, станом на сьогодні збір та вивезення ТПВ на ділянці не проводяться.

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване у Карпатських горах (на рівні 900 - 1000 м над рівнем моря) на віддалі 23 км від міста Яремче, 55 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від м.Івано-Франківськ, за 13 км від Яблуницького перевалу та за 7 км від найближчого населеного пункту - села Татарів. Територію села перетинає річка Яблуницький Прутець, що є лівою притокою верхньої течії р.Прут.

Територія, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, розташована в межах населеного пункту Поляниця, а саме в центральній його частині на участку «Вишні».

З північно-західної та західної сторін від проектованої території через існуючий проїзд розташовані території рекреаційного призначення. З південної та північної сторін територія безпосередньо межує з іншими територіями рекреаційного призначення, а з східної сторони від

території проектування протікає струмок Савчак, в прибережно-захисну смугу якого частково вона потрапляє.

Проектних об'єктів державних та регіональних інтересів, а також проектних об'єктів місцевих інтересів на території проектування та на суміжних територіях містобудівною документацією вищого рівня та генеральним планом не передбачено.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Змінами до генерального плану охоплюється територія площею 0,7220 га, в яку входять дві ділянки кадастровий номер: 2611092001:22:002:3246, площа 0,34 га і кадастровий номер: 2611092001:22:002:2821, площа 0,18 га, а також територія прибережної захисної смуги, що розташована між ділянками та струмком Савчак.

Площа території, щодо якої здійснюється детальне планування 0,7445 га. Детальним планом охоплені дві вищезгадані ділянки площею 0,52 га, а також територія ТК «Буковель» необхідна для влаштування кільцевого проїзду площею 0,2245 га.

Територія проектування не покрита цінними лісовими насадження. На ділянці, кадастровий номер 2611092001:22:002:2821, є існуюча нежитлова будівля, що підлягає знесенню.

Згідно з діючим генеральним планом с.Поляниця територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, належить до територій рекреаційного призначення с.Поляниця, а саме до території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла. Частина цієї території лежить в прибережній захисній смузі струмка Савчак (ПЗС = 25 м).

Проект землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги не розроблявся. Відповідно до абзацу 3 частини 3 ст. 60 Земельного Кодексу України, абзацу 6 статті 88 Водного Кодексу України «Прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації». Пункт 14.4.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» зазначає, що «...за відсутності проектів землеустрою при розробленні містобудівної документації на місцевому рівні надаються пропозиції щодо визначення меж прибережних захисних смуг з урахуванням ситуації, що склалась. Такі пропозиції слід врахувати при наступному розробленні проектів землеустрою щодо визначення їх меж». З врахуванням цих положень законодавчих і нормативних документів та існуючої ситуації, що склалась, чинним генеральним планом села Поляниця в окремих місцях (в тому числі в районі участку Вишні) визначені проектні межі прибережної захисної смуги вздовж водних об'єктів шириною від 5 метрів.

Виходячи з наведеного вище і при влаштуванні берегоуріплень (габіонів) вздовж берега струмка Савчак в межах проектованої території та існуючої забудови на сусідніх ділянках, а також встановленої генеральним планом прибережної захисної смуги вздовж водних об'єктів в населеному пункті в окремих місцях шириною від 5 м, даною містобудівною документацією передбачається внесення змін до генерального плану забудови села Поляниця в частині встановлення проектної межі прибережної захисної смуги струмка Савчак шириною від 8 м до 15 м в межах проектованої території (по межі ділянок проектування). Така зміна відповідатиме реальній ситуації, що склалась, не матиме негативного впливу на оточуюче середовище та не порушуватиме функціонуванню прибережної захисної смуги, за умов дотримання власником ділянок вимог природоохоронного та водного законодавства. Така ж та менша ширина прибережної смуги вже встановлена діючим генеральним планом села Поляниця на окремих територіях з урахуванням ситуації, що склалась.

2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій немає.

Згідно з чинним генеральним планом с.Поляниця територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, належить до рекреаційної території с.Поляниця, а саме територія рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла.

На проектованій території проектом передбачено розташувати апарт-готель.

Проектною документацією у апарт-готелі передбачено 56 двомісних та 15 чотиримісних апартаментів (загальна кількість ліжкомісць – 172). У проєктованій будівлі для зберігання автомобілів передбачено влаштування підземного паркінгу на 22 автомобілі. Будівля запроектована 2–14-ти поверхова. Ступінь вогнестійкості – II.

Кількість працюючих – 20 осіб.

Планувальна структура території та її просторова композиція передбачені зручними для відпочинку та обслуговування гостей апарт-готелю.

3. Обмеження у використанні земельних ділянок

3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок:

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, даною містобудівною документацією передбачені такі обмеження у використанні земель:

- прибережна захисна смуга стр.Савчак (в межах проєктованої території) – 8-10 м;
- охоронна зона водопроводу – 5 м;
- охоронна зона каналізаційної мережі – 3 м.

3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Згідно з діючим генпланом села Поляниця на території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, і поруч з нею немає режимоутворюючих об'єктів.

Згідно з проектними рішеннями даної містобудівної документації на проєктованій території і поруч з нею не передбачено розташування нових режимоутворюючих об'єктів.

4. Функціональне зонування території детального планування

Даний розділ містить інформацію щодо існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, визначених для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, які встановлені генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом на території детального планування, переважного та супутнього видів цільового призначення земельних ділянок, містобудівних умов та обмежень та розроблений згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021р №821.

Функціональне призначення проєктованої території згідно з генеральним планом с.Поляниця – території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла (код 40102.0).

Інформація про функціональне призначення території наведена в таблиці 2.

Таблиця 2. Функціональне призначення території

Площа території	Код та назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором цільового використання земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
0,7720 га	40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08	03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла

Переважні (основні) види:

03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.17 - Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення;

07.01 - Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

10.08 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

Супутні види :

03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;

07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;

03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);

13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);

13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Класифікатора видів функціонального призначення (Порядок ведення Державного земельного кадастру, додаток 60).

3. Забудова територій та господарська діяльність

3.1. Розміщення житлового фонду

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, відсутня житлова забудова і проектними рішеннями даної містобудівної документації розташування нових житлових будинків на ній не передбачається.

3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, не є частиною ділового центру села Поляниця. Інноваційні об'єкти відсутні. Розташування нових об'єктів проектом не передбачено.

3.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, немає і проектом не передбачається розташування виробничих об'єктів.

3.4. Збереження традиційного середовища

Територія, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини. На теперішній час об'єктів всесвітньої спадщини,

їх територій та буферних зон, а також пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, охоронюваних археологічних територій на території проектування не виявлено.

Якщо при проведенні земляних робіт будуть виявлені об'єкти, що становлять археологічну цінність, такі роботи слід припинити і далі діяти відповідно до діючого законодавства.

4. Обслуговування населення

Даною містобудівною документацією розташування на території проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів, а також об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг не передбачається.

5. Транспортна мобільність та інфраструктура

5.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основні проектні рішення щодо дорожньо-транспортної інфраструктури відображено на «Схема транспортної мобільності та інфраструктури» (див. графічна частина, аркуш 8).

Зв'язок проектованої території з іншими об'єктами с.Поляниця забезпечує існуючий існуючий проїзд (згідно з генеральним планом «червоні лінії» відсутні, ширина проїжджої частини – 6,0-8,0 м), що розташований з західної та північно-західної сторін території. Цей транспортний зв'язок зберігається на перспективу. Основний в'їзд-виїзд на територію передбачений з існуючого проїзду.

Основний рух пішоходів передбачений по тротуарах (ширина 1-1,5 м) вздовж існуючого та проектного проїздів, а також по заощених ділянках території проектування.

Враховуючи ситуацію, що склалася, а саме існуючу забудову, рельєф та межі приватизованих земельних ділянок, містобудівною документацією передбачено влаштування кільцевого проїзду, що об'єднує два існуючі проїзди: один з яких проходить з західної та північно-західної сторони території проектування, а інший розташований з південно-західної сторони території. Кільцевий проїзд розташований на ділянці, що належить ТК «Буковель», згідно з договором між власником проектних ділянок та ТК «Буковель» (див. Вихідні матеріали). Кільцевий проїзд забезпечить доступ пожежним автомобілям до проектованої будівлі. Ширина проїжджої частини кільцевого проїзду – 4,5 м, ширина тротуару – 1,5 м.

Профіль проїздів, поперечні та повздовжні ухили і радіуси поворотів прийняті згідно діючих нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» (див. графічна частина, аркуші, 10, 11).

5.2. Організація громадського транспорту

Рух громадського транспорту по існуючому проїзду не передбачений. Найближча автобусна зупинка розташована на головній вул.Карпатській, на відстані близько 1,2 км від проектною територією.

5.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Для організації пішохідних зв'язків на проектованій території проектом передбачений тротуар вздовж існуючого та проектного проїздів (ширина – 1,0-1,5м). Для зручного пішохідного сполучення на проектованій території передбачено заощення пішохідних шляхів (тротуар, доріжки). Рух велосипедів передбачений суміщений з автомобілями.

При облаштуванні пішохідних зв'язків необхідно забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до чинних нормативних документів.

5.4. Організація паркувального простору

Зберігання автотранспорту передбачене на підземному паркінгу та паркувальному майданчику.

6. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

6.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання та водовідведення проектного апарт-готелю передбачене шляхом під'єднання проектних водопроводу та каналізаційної мережі до мереж водопостачання та водовідведення ТК «Буковель».

Для забезпечення потреб пожежогасіння передбачене використання пожежного гідранта, встановлення якого передбачене на проектному водопроводі і у радіус дії якого потрапляє територія проєктованого об'єкту.

Детальні технічні характеристики проєктованих мереж та їх підключення в існуючі будуть розроблятися на наступних стадіях проєктування.

6.2. Електропостачання

Електропостачання території проєктування передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Для забезпечення електропостачання апарт-готелю передбачено розташування на проєктованій території проектної трансформаторної підстанції.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008.

Детальніше питання по електропостачанню проєктованої території вирішуватимуться на наступних стадіях проєктування згідно з технічними умовами експлуатуючої організації.

6.3. Газопостачання

У зв'язку з відсутністю в селі Поляниця мережевого газопостачання схема газопостачання проєктованих об'єктів не розроблялась.

6.4. Теплопостачання

Проектними рішеннями містобудівної документації передбачається використання системи автономного теплопостачання апарт-готелю.

В якості джерела теплопостачання передбачається використання електрики.

Детальні технічні характеристики теплопостачання будуть розроблятися на наступних стадіях проєктування.

6.5. Трубопровідний транспорт

На проектній території трубопровідний транспорт відсутній. Прокладання нових об'єктів містобудівною документацією не передбачається.

6.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

До проєктованого апарт-готелю передбачено прокладання мереж Інтернету самонесучими оптоволоконними кабелями по опорах електромереж. Прокладання мереж Інтернету виконується провайдерами інтернет зв'язку за рахунок абонентів по погодженню з власниками опор.

7. Інженерна підготовка та благоустрій території

7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території

Заходи з інженерної підготовки території та вертикального планування відображено на кресленні «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування», що розроблене на топографічній основі М 1: 500, виконаний ПП «Карпати геокадастр» в 2024 р.

Рельєф території проєктування має досить значний ухил та перепад з північного заходу на

південний схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 927,50 – 910,00 м.

Схема вертикального планування розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості, враховуючи вже сформовані зв'язки з навколишнім рельєфом.

Схема передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах;
- влаштування в необхідних місцях підпірних стін;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення;
- влаштування берегоукріплення (габіонів).

7.2. Благоустрій території

Зовнішній благоустрій території апарт-готелю пропонується вирішити у відповідності до функціонального призначення території наступними засобами:

- облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, доріжок, майданчиків;
- влаштування підпірних стінок;
- озеленення території, посіву газонних трав та облаштування квітників;
- встановлення зовнішніх електричних світильників.

7.3. Використання підземного простору

У будівлі проектного апарт-готелю передбачене використання підземного простору, а саме влаштування підземного паркінгу – приміщення подвійного використання.

7.4. Поводження з відходами

Для підтримки задовільного санітарного стану проектної території передбачене окреме ізольоване приміщення для збору твердих побутових відходів в герметичних контейнерах.

Вивезення та утилізація твердих побутових відходів буде проводитися кожного дня за договором з комунальними службами.

Операції щодо збирання, зберігання, транспортування та утилізації відходів повинні здійснюватися з дотримання норм екологічної безпеки та законодавства України.

Система санітарного очищення території та кількість контейнерів для сміття розроблятимуться на наступних стадіях проектування.

8. Землеустрій та землекористування

Проектними рішеннями містобудівної документації не передбачені землевпорядні заходи, щодо формування і реєстрація нових земельних ділянок, а також зміни цільового призначення земельних ділянок кадастровий номер: 2611092001:22:002:3246, площа 0,34 га і кадастровий номер: 2611092001:22:002:2821, площа 0,18 га, що перебувають у власності ТзОВ «ГАЛБЕРРІ», правокористувач ТзОВ «БАУКОМФОРТ».

9. План реалізації містобудівної документації

Рішення даної містобудівної документації повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів місцевого самоврядування щодо використання території, розроблені та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

Містобудівна документація підлягає громадським слуханням. Порядок проведення громадських слухань, щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2001 р. № 555.

Містобудівна документація має бути розглянута та затверджена рішенням Полянницької сільської ради у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності"

ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ТА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)
1	2	3	4
Територія			
Територія, щодо якої вносяться зміни в генеральний план	га/%	0,7220 /100 %	
Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	га/%	0,7220 / 100 %	0,7220 / 100%
Територія ДПТ, в т.ч.:	га/%	0,7445 / 100%	
Територія апартаментів:	га/%	0,52 /70 %	
- площа забудови	м ²	---	2052
- площа заощення	м ²	---	1291
- площа озеленення	м ²	---	1857
Територія для влаштування заїзду:	га/%	0,2245 /30 %	
- площа заощення	м ²	---	860
- площа озеленення	м ²	---	1385
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія ДПТ, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	-	0,7445 га
	% до тер.	-	100%

Реалізація даного проекту покращить обслуговування відпочиваючих, збільшить та розширить туристичну інфраструктуру, що в свою чергу сприятиме створенню додаткових робочих місць та перспективному розвитку села Полянниця в цілому.

Здійснення забудови обґрунтовується спеціальними техніко-економічними розрахунками, містобудівними і санітарно-гігієнічними вимогами.

Детальним планом території визначено наступні містобудівні умови і обмеження для нового будівництва медичного центру з готельними номерами на ділянках кадастровими номерами:

- 2611092001:22:002:3246, площа 0,34 га;
- 2611092001:22:002:2821, площа 0,18 га.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Адреса або місце розташування земельної ділянки: **уч. Вишні, село Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва - **нове будівництво апарт-готелю на уч.Вишні в с.Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**
2. Інформація про замовника – **ТЗОВ «БАУКОМФОРТ»**
3. Наміри забудови – **нове будівництво апарт-готелю**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта – **уч.Вишні, село Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: **Витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на ділянки кадастровими номерами: 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га.**
6. Площа земельних ділянок – **0,52 га**
7. Цільове призначення земельних ділянок – **07.01 «Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення»**
8. Посилання на містобудівну документацію: **генеральний план населеного пункту, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) – Генеральний план с.Поляниця, містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю» та рішення про її затвердження**
9. Функціональне призначення земельної ділянки – **території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла**
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ (за матеріалами проекту детального плану)

№ п/п	Назва	Одиниця виміру	Показник
1	2	3	4
1	Площа території апарт-готелю:	га	0,5200
2	- площа забудови	м ²	2052
3	- площа заощення	м ²	1291
4	- площа озеленення	м ²	1857

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель у метрах – до **40 м умовної висоти (можливі подальші уточнення відповідно до конструктивних та технологічних вимог)**;
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – **45 %**;
3. Відстань від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: **- відсутні**
4. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):
 - **прибережна захисна смуга стр.Савчак (в межах проектованої території) – 8-15 м;**
 - **охоронна зона водопроводу – 5 м;**
 - **охоронна зона каналізаційної мережі – 3 м.**
5. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: **10,0 м**
6. Протипожежні відстані до інших будівель II ступені вогнестійкості – **6 м** (Пункт 15.2.3. ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»).
7. Охоронні зони інженерних комунікацій — **витримати нормативні відстані від проектних інженерних мереж та споруд до будівель і споруд згідно з додатком И.1 «Відстані від найближчих підземних інженерних мереж» і з додатком И.2 «Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами» ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», п. 4.11.ДНАОП 0.00-1.32-01.**
8. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):
 - **облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, доріжок, майданчиків;**
 - **озеленення території, посіву газонних трав та облаштування квітників;**
 - **встановлення зовнішніх електричних світильників;**
 - **влаштування підпірних стінок;**
 - **влаштування берегоукріплення (габіонів).**
9. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:
 - **забезпечити нормативними під'їздами об'єкти інженерної інфраструктури;**
 - **забезпечити нормативними протипожежними під'їздами апарт-готель, що планується розмістити на проектній території.**
10. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:
 - **зберігання автомобілів передбачити в підземному паркінгу.**
11. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: **вимоги ст.36, ст.37 ЗУ “Про охоронну культурної спадщини”.**
12. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: **- забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»**

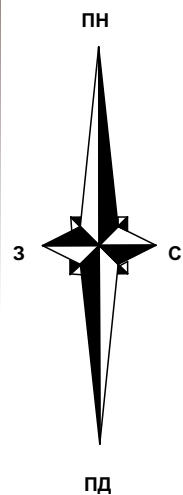
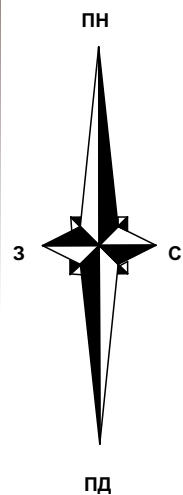


Схема розташування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, в системі планувальної структури с.Поляниця

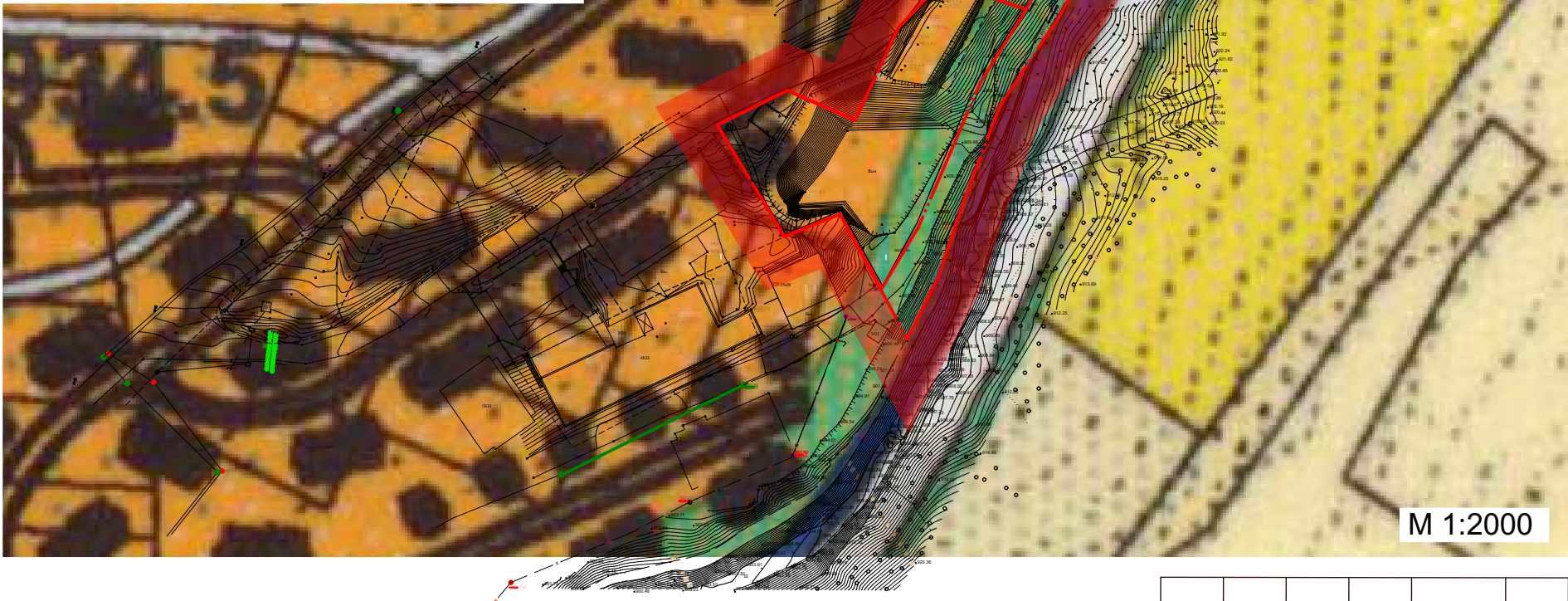
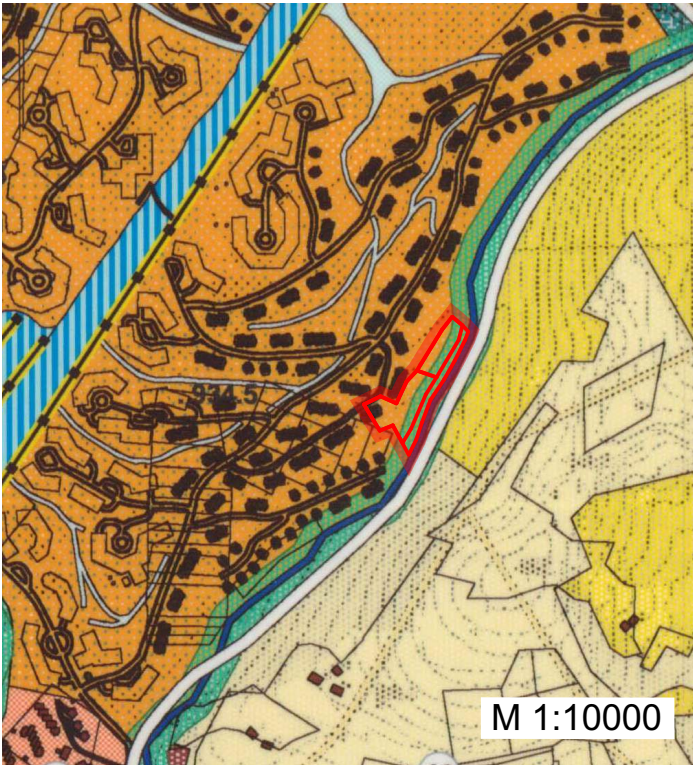


Територія щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ

							№378-24				
							Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю				
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Генеральний план	Стадія	Аркуш	Аркушів		
							ГП	1	11		
ГАП		О.Микуляк					Схема розташування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, в системі планувальної структури с.Поляниця				
Виконав		О.Дидич				ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ					
Перевірів		О.Микуляк									



План сучасного використання та схема існуючих обмежень території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану

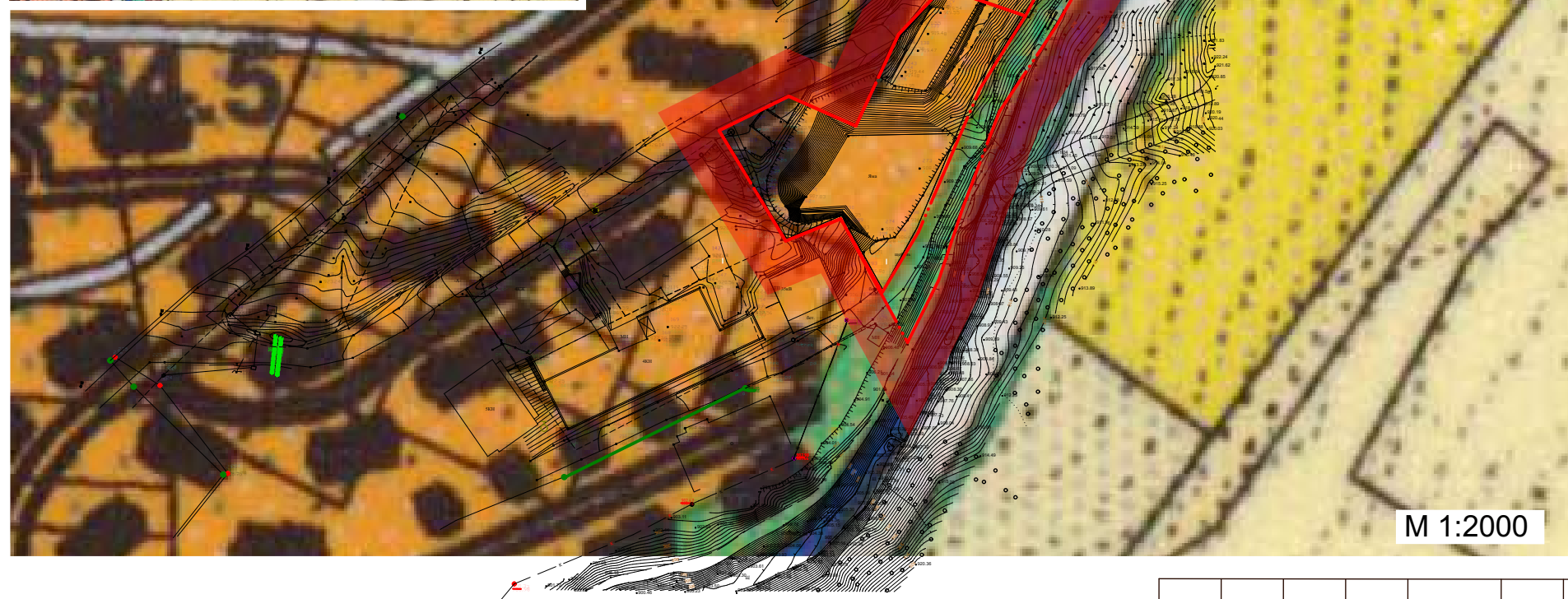


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ		
ек.	розрех.	
		ТЕРИТОРІЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (шале)
		ТЕРИТОРІЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
		ТЕРИТОРІЯ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		ТЕРИТОРІЯ ДЕРЖАВСЬКОГО
		КЛАДОВИЩА
		ТЕРИТОРІЯ ЛИЖНИХ ТРАС
		ТЕРИТОРІЯ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ПІДЙОМНИКИ
		МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
		ПРОЇЗДИ
		МОСТИ
		МЕЖА СЕЛА
		МЕЖА СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

межа території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану

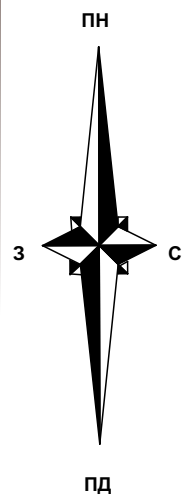
ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ:		
		САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ від кладовища, очисних споруд, комунальної території
		ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХИСНІ СМУГИ від річок та струмків (умовно-проектні)
		ОХОРОНЮВАНІ ТЕРИТОРІЇ КНП
		ЗОНА РЕГУЛЬОВАНОЇ РЕКРЕАЦІЇ КНП
		ЗАПОВІДНА ЗОНА КНП

						№378-24		
						Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю		
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Генеральний план	Стадія	Аркуш
							ГП	2
ГАП		О.Микуляк				План сучасного використання та схема існуючих обмежень території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану	ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ	
Виконав		О.Дидич						
Перевірів		О.Микуляк						
								Аркушів
								11

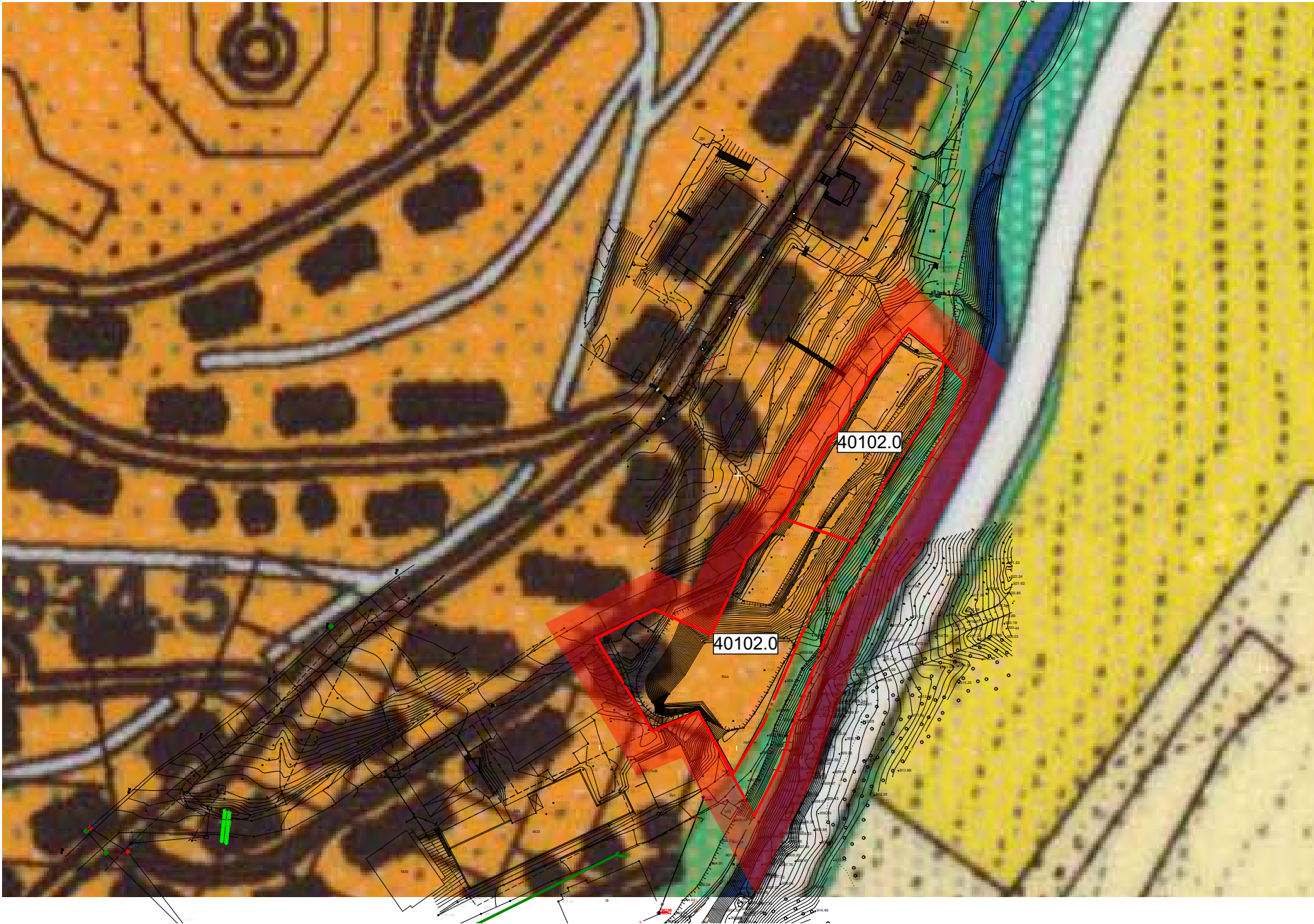


ікон.	розреш.	УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ
		ТЕРИТОРІЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (шале)
		ТЕРИТОРІЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
		ТЕРИТОРІЯ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		ТЕРИТОРІЯ ДЕРЖАВНОГО ГОСПУ
		КЛАДОВИЩА
		ТЕРИТОРІЯ ЛИЖНИХ ТРАС
		ТЕРИТОРІЯ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ПІДЬОМНИКИ
		МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
		ПРОЇЗДИ
		МОСТИ
		МЕЖА СЕЛА
		МЕЖА СІЛЬСЬКОЇ РАДИ
		межа території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану

						№378-24		
						Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю		
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	№док	Підпис	Дата			
						Генеральний план		
ГАП	О.Микуляк					Стадія	Аркуш	Аркушів
Виконав	О.Дидич					ГП	3	11
Перевірив	О.Микуляк					Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель на території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану		
						ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ		



План функціонального зонування території,
щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:2000



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ		
кш.	розр.	
		ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (шале)
		ТЕРИТОРІЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
		ТЕРИТОРІЇ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		ТЕРИТОРІЇ ДЕРЖЛІСГОСПУ
		КЛАДОВИЩА
		ТЕРИТОРІЇ ЛИЖНИХ ТРАС
		ТЕРИТОРІЇ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ПІДЙОМНИКИ
		МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
		ПРОЇЗДИ
		МОСТИ
		МЕЖА СЕЛА
		МЕЖА СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

межа території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану

ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ:		
		САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ від кладовищ, очисних споруд, комунальних територій
		ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХИСНІ СМУГИ від річок та струмків (умовно-проектні)
		ОХОРОНЮВАНІ ТЕРИТОРІЇ КНП
		ЗОНА РЕГУЛЬОВАНОЇ РЕКРЕАЦІЇ КНП
		ЗАПОВІДНА ЗОНА КНП

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

Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
40102.0	території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08	03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

						№378-24		
						Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю		
Зміни						Генеральний план		
ГАП						Стадія		
Виконав						ГП		
Перевірів						Аркуш		
						4		
						Аркушів		
						11		
План функціонального зонування території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, М 1:2000						ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ		

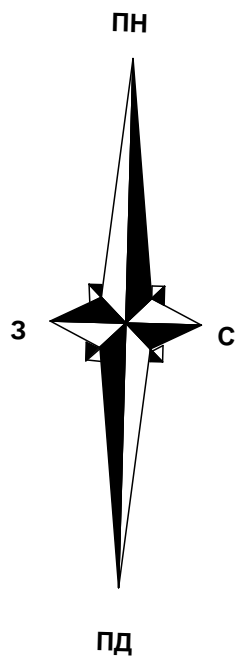
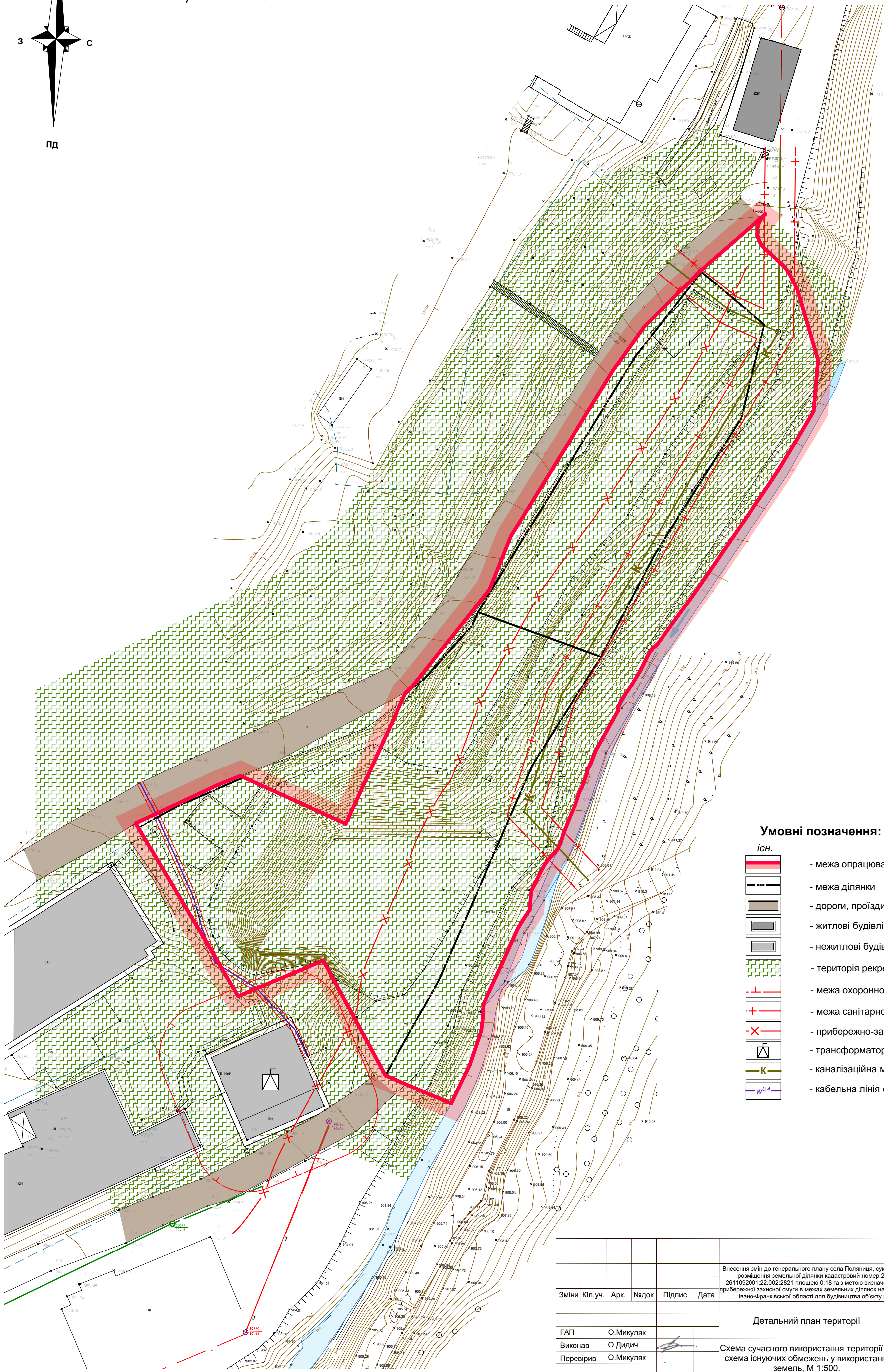


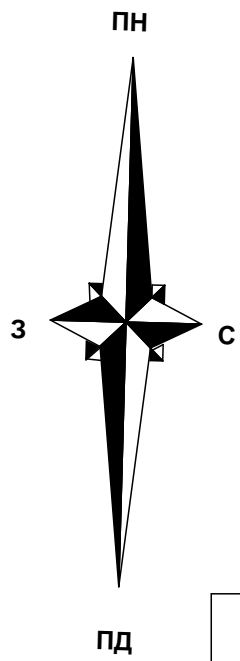
Схема сучасного використання території
та схема існуючих обмежень у використанні
земель, М 1:500.



Умовні позначення:

- існ.
- межа опрацювання ДПТ
 - межа ділянки
 - дороги, проїзди
 - житлові будівлі
 - нежитлові будівлі
 - територія рекреаційного призначення
 - межа охоронної зони
 - межа санітарно-захисної зони
 - прибережно-захисна смуга
 - трансформаторна підстанція
 - каналізаційна мережа
 - кабельна лінія електропередач

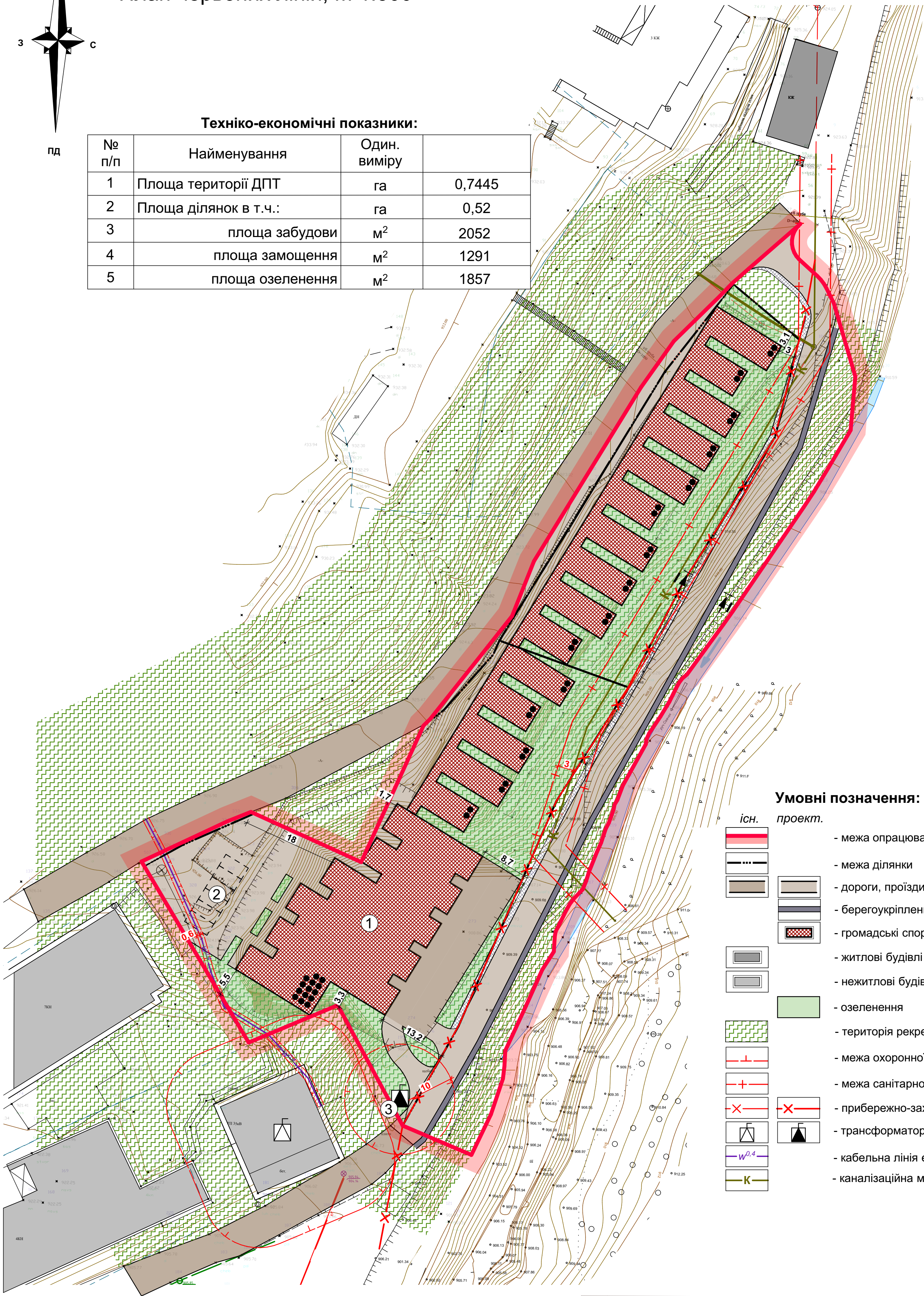
						№378-24		
						Внесення змін до генерального плану села Полянця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю		
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Детальний план території	Стадія	Аркуш
ГАП	О.Микуляк						ДПТ	5
Виконав	О.Дидич					Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:500.	ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ	
Перевірів	О.Микуляк							



Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.
План червоних ліній, М 1:500

Техніко-економічні показники:

№ п/п	Найменування	Один. виміру	
1	Площа території ДПТ	га	0,7445
2	Площа ділянок в т.ч.:	га	0,52
3	площа забудови	м²	2052
4	площа заощення	м²	1291
5	площа озеленення	м²	1857



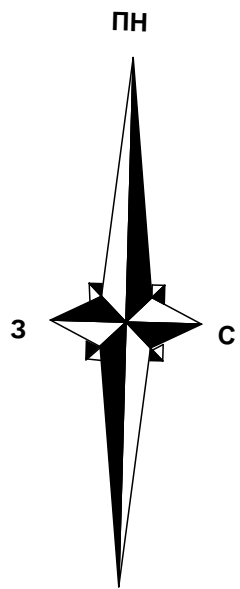
Умовні позначення:

існ.	проект.	
		- межа опрацювання ДПТ
		- межа ділянки
		- дороги, проїзди
		- берегоукріплення (габіон)
		- громадські споруди
		- житлові будівлі
		- нежитлові будівлі
		- озеленення
		- територія рекреаційного призначення
		- межа охоронної зони
		- межа санітарно-захисної зони
		- прибережно-захисна смуга
		- трансформаторна підстанція
		- кабельна лінія електропередач
		- каналізаційна мережа

Експлікація будівель та споруд :

№ п/п	Найменування	Примітки
1	Апарт-готель	проектн.
2	Паркувальний майданчик	проектн.
3	Трансформаторна підстанція	проектн.

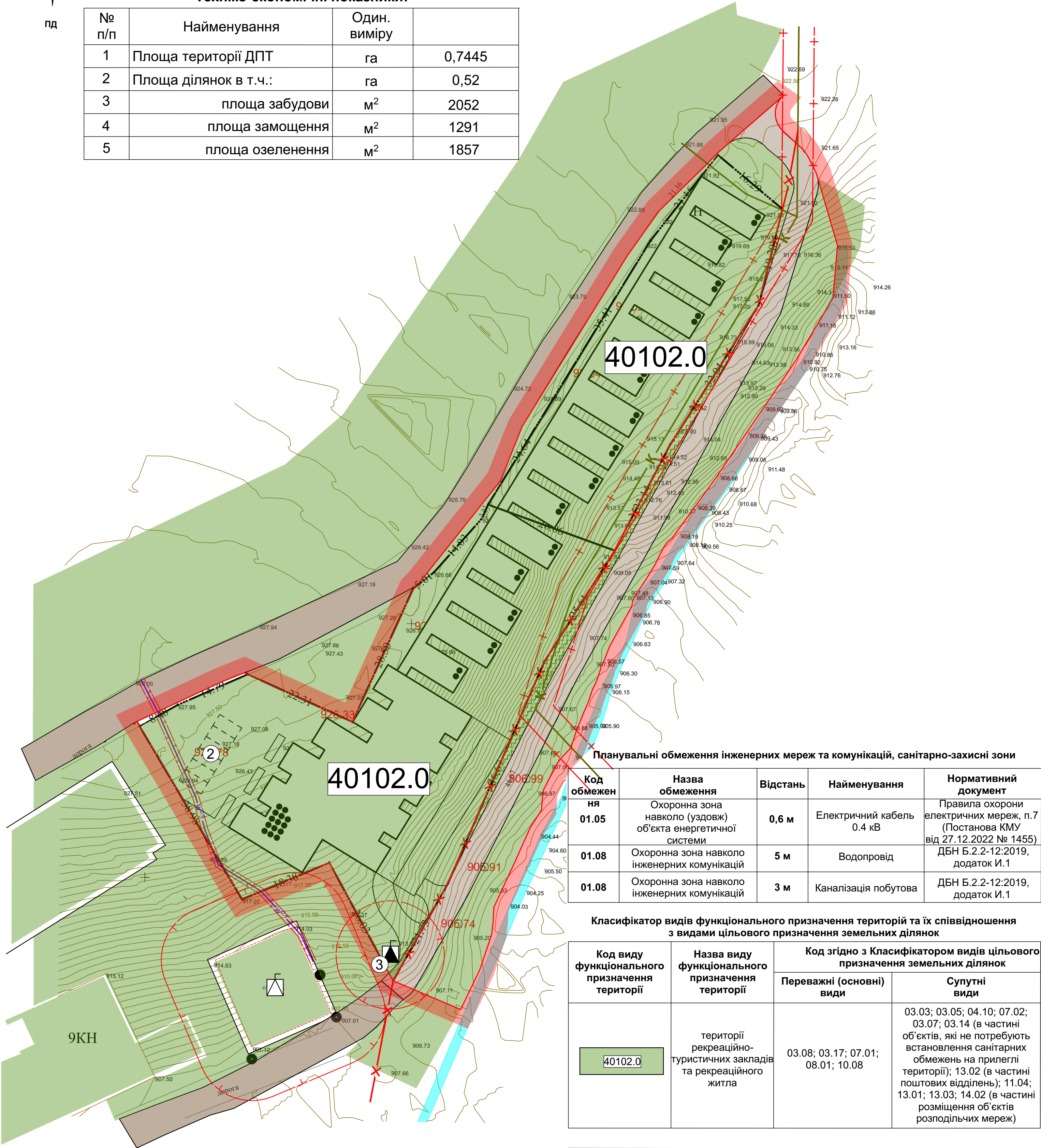
						№378-24			
						Внесення змін до генерального плану села Полянниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю			
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Несод	Підпис	Дата	Детальний план території	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	6	11
ГАП	О.Микуляк					Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній, М 1:500	ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ		
Виконав	О.Дидич								
Перевірив	О.Микуляк								



План функціонального зонування території,
М 1:500.

Техніко-економічні показники:

№ п/п	Найменування	Один. виміру	
1	Площа території ДПТ	га	0,7445
2	Площа ділянок в т.ч.:	га	0,52
3	площа забудови	м²	2052
4	площа заощення	м²	1291
5	площа озеленення	м²	1857



Планувальні обмеження інженерних мереж та комунікацій, санітарно-захисні зони

Код обмеження	Назва обмеження	Відстань	Найменування	Нормативний документ
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,6 м	Електричний кабель 0.4 кВ	Правила охорони електричних мереж, п.7 (Постанова КМУ від 27.12.2022 № 1455)
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	5 м	Водопровід	ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	3 м	Каналізація побутова	ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1

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

Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
40102.0	території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08	03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Експлікація будівель та споруд :

№ п/п	Найменування	Примітки
1	Апарт-готель	проектн.
2	Паркувальний майданчик	проектн.
3	Трансформаторна підстанція	проектн.

						№378-24		
						Внесення змін до генерального плану села Полянниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001.22.002.3246 площею 0,34 га та 2611092001.22.002.2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю		
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Надок	Підпис	Дата			
						Детальний план території		
						Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		О.Микуляк				ДПТ	7	11
Виконав		О.Дидич				План функціонального зонування території. М 1:500.		
Перевірив		О.Микуляк						

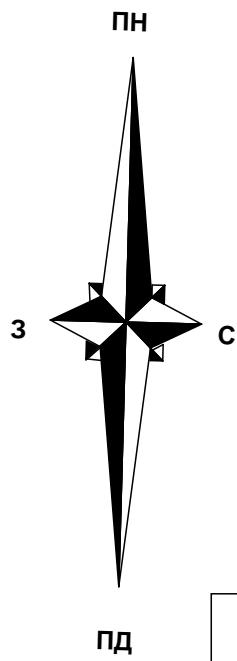
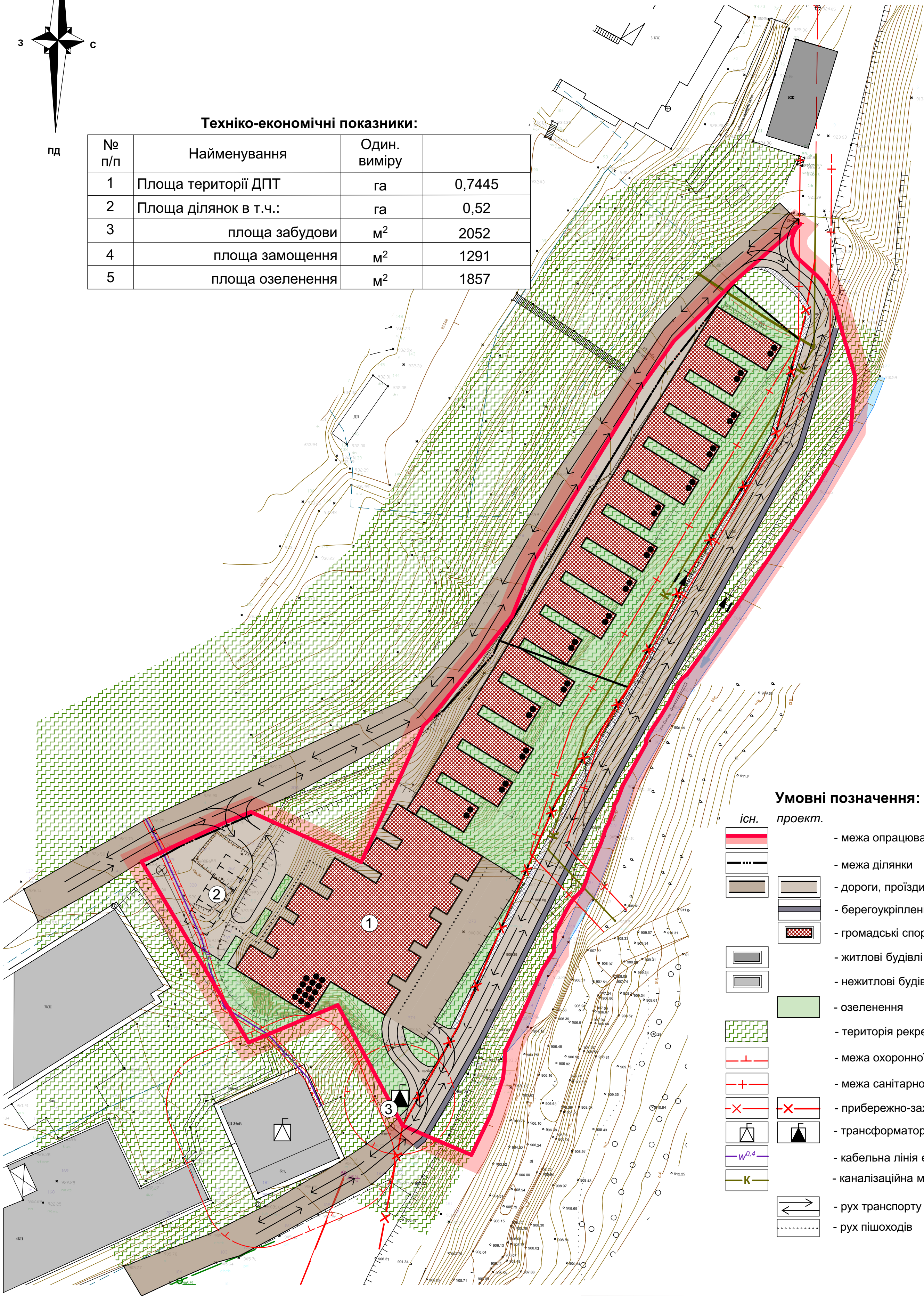


Схема транспортної мобільності та інфраструктури,
М 1:500.

Техніко-економічні показники:

№ п/п	Найменування	Один. виміру	
1	Площа території ДПТ	га	0,7445
2	Площа ділянок в т.ч.:	га	0,52
3	площа забудови	м²	2052
4	площа заощення	м²	1291
5	площа озеленення	м²	1857



Умовні позначення:

існ.	проект.	
		- межа опрацювання ДПТ
		- межа ділянки
		- дороги, проїзди
		- берегоукріплення (габіон)
		- громадські споруди
		- житлові будівлі
		- нежитлові будівлі
		- озеленення
		- територія рекреаційного призначення
		- межа охоронної зони
		- межа санітарно-захисної зони
		- прибережно-захисна смуга
		- трансформаторна підстанція
		- кабельна лінія електропередач
		- каналізаційна мережа
		- рух транспорту
		- рух пішоходів

Експлікація будівель та споруд :

№ п/п	Найменування	Примітки
1	Апарт-готель	проектн.
2	Паркувальний майданчик	проектн.
3	Трансформаторна підстанція	проектн.

					№378-24
					Внесення змін до генерального плану села Полянця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Надок	Підпис	Дата
					Детальний план території
					Стадія
					Аркуш
					Аркуші
ГАП	О.Микуляк				ДПТ
Виконав	О.Дидич				8
Перевірив	О.Микуляк				11
					Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500.
					ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ

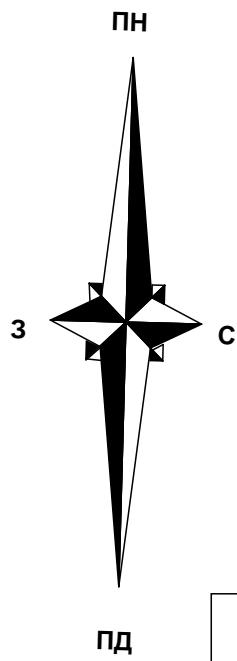
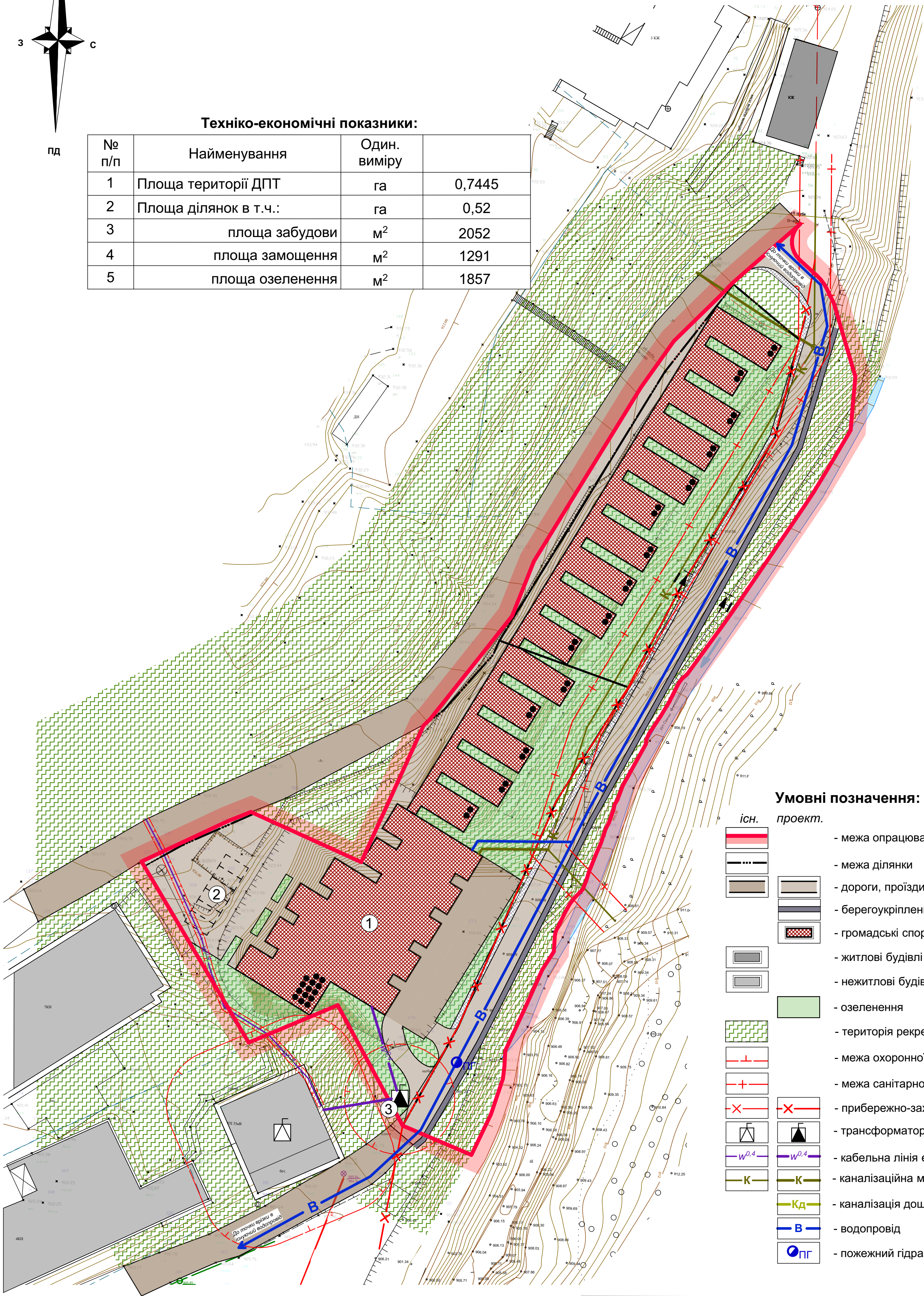


Схема інженерного забезпечення території,
М 1:500.

Техніко-економічні показники:

№ п/п	Найменування	Один. виміру	
1	Площа території ДПТ	га	0,7445
2	Площа ділянок в т.ч.:	га	0,52
3	площа забудови	м²	2052
4	площа заощення	м²	1291
5	площа озеленення	м²	1857



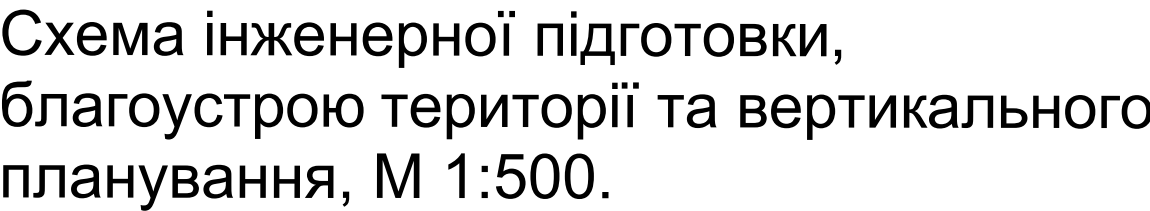
Умовні позначення:

існ.	проект.	
		- межа опрацювання ДПТ
		- межа ділянки
		- дороги, проїзди
		- берегоукріплення (габіон)
		- громадські споруди
		- житлові будівлі
		- нежитлові будівлі
		- озеленення
		- територія рекреаційного призначення
		- межа охоронної зони
		- межа санітарно-захисної зони
		- прибережно-захисна смуга
		- трансформаторна підстанція
		- кабельна лінія електропередач
		- каналізаційна мережа
		- каналізація дощова
		- водопровід
		- пожежний гідрант

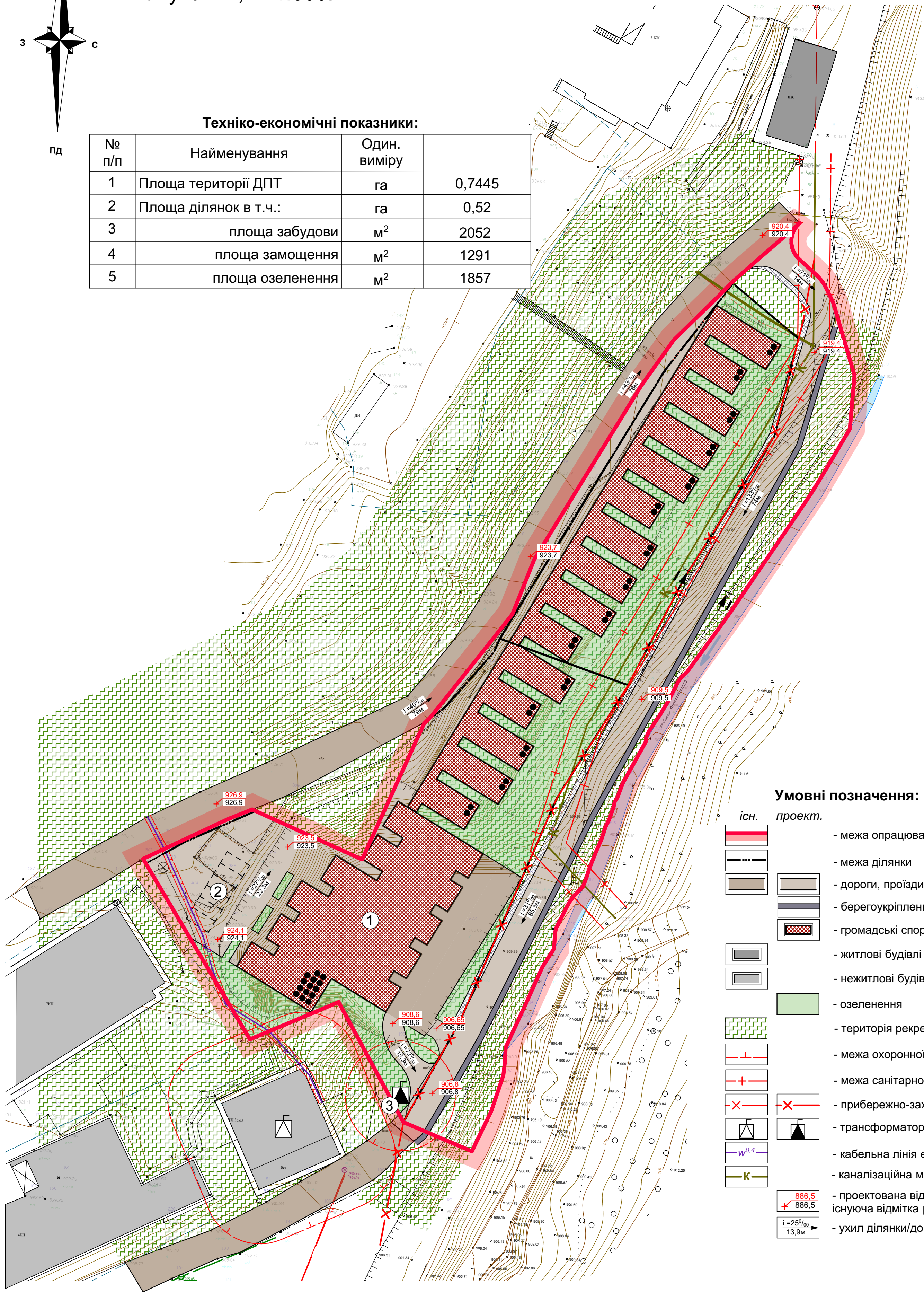
Експлікація будівель та споруд :

№ п/п	Найменування	Примітки
1	Апарт-готель	проектн.
2	Паркувальний майданчик	проектн.
3	Трансформаторна підстанція	проектн.

					№378-24
					Внесення змін до генерального плану села Полянця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22:002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Надок	Підпис	Дата
					Детальний план території
					Стадія
					Аркуш
					Аркуші
ГАП	О.Микуляк				ДПТ
Виконав	О.Дидич				9
Перевірив	О.Микуляк				11
Схема інженерного забезпечення території. М 1:500.					ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ



№ п/п	Найменування	Один. виміру	
1	Площа території ДПТ	га	0,7445
2	Площа ділянок в т.ч.:	га	0,52
3	площа забудови	м ²	2052
4	площа замощення	м ²	1291
5	площа озеленення	м ²	1857



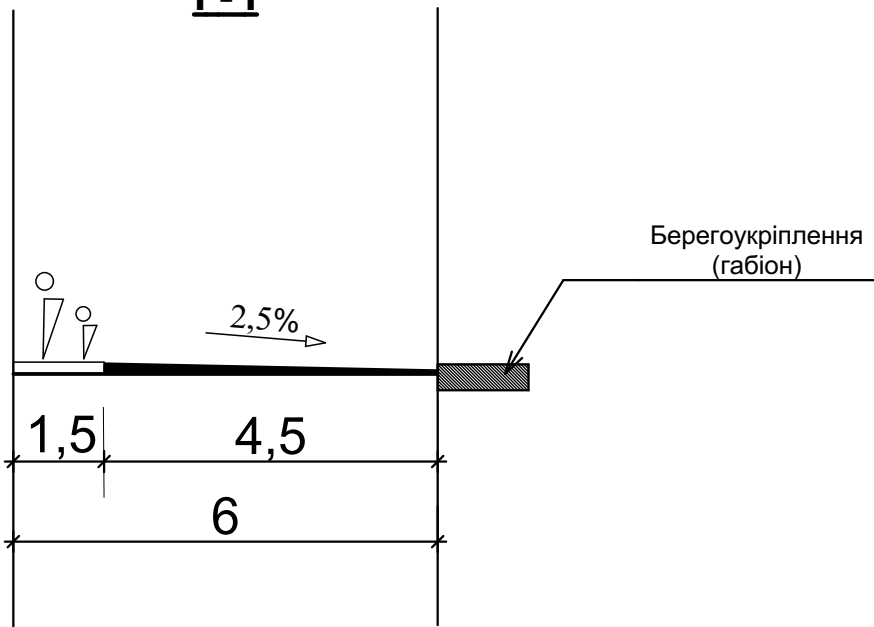
№ п/п	Найменування	Примітки
1	Апарт-готель	<i>проектн.</i>
2	Паркувальний майданчик	<i>проектн.</i>
3	Трансформаторна підстанція	<i>проектн.</i>

							№378-24			
							Внесення змін до генерального плану села Полянця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001.22.002:3246 площею 0,34 га та 2611092001.22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Полянцях Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апартаментно-готельно			
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Несодк	Підпис	Дата					

Типовий поперечний профіль вулиці

Проїзд

I - I



						№378-24				
						Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:3246 площею 0,34 га та 2611092001:22.002:2821 площею 0,18 га з метою визначення містобудівних умов та обмежень та зміни прибережної захисної смуги в межах земельних ділянок на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: апарт-готелю				
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	№док	Підпис	Дата					
						Детальний план території		Стадія	Аркуш	Аркушів
								ДПТ	11	11
ГАП		О.Микуляк				Типовий поперечний профіль вулиці		ФОП О.Микуляк м.Івано-Франківськ		
Виконав		О.Дидич								
Перевірив		О.Микуляк								