ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 14 п.1.7.

засідання архітектурно-містобудівної ради управління містобудування та архітектури департаменту розвитку громад та територій, дорожнього, житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури облдержадміністрації

від 29.11.2024р. **м. Івано-Франківськ**

Шевчук Ігор Володимирович	- заступник начальника управління містобудування та архітектури департаменту розвитку громад та територій, дорожнього житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури облдержадміністрації, заступник голови Ради
Лисаківська Наталія Романівна	- головний спеціаліст відділу планування територій та координації проектної діяльності управління містобудування та архітектури департаменту, секретар Ради

ЧЛЕНИ РАДИ

Баран Олег Казимирович	- заступник начальника управління планування території та містобудівного кадастру – начальник відділу генерального плану міста Департаменту містобудування та архітектури Івано-Франківської міської ради
Василинюк Микола Миколайович	- архітектор, директор архітектурного бюро ТОВ «НЕФ»
Данилів Тетяна Петрівна	- експерт з питань просторового планування та управління ресурсами Програми «U-LEAD з Європою»
Капак Микола Миколайович	- голова правління обласної організації НСАУ
Кос Орест Тимофійович	- архітектор, ГАП АПБ ПП. «Архілайн»
Курташ Святослав Зеновійович	- начальник сектору нормативно-технічної роботи, контролю за системами протипожежного захисту та ліцензування управління запобігання надзвичайним ситуація ГУ ДСНС в області
Лисаківський Петро Олександрович	- архітектор, начальник державного науково-реставраційного управління Івано-Франківської області
Заремба Дмитро Миколайович	- головний фахівець відділу ІТЗ управління організації заходів цивільного захисту ГУ ДСНС в області

Микуляк Олександр Васильович	- архітектор
Палійчук Олеся Миколаївна	- начальник відділу санепідемнагляду та організації спалахів управління державного нагляду за дотримання санітарного законодавства ГУ Держпродспоживслужби в області
Поціхович Роман Іванович	- заступник начальника – начальник відділу лісового та мисливського господарства в Івано-Франківській області
Чолій Ігор Петрович	- архітектор
Шемрай-Макарук Наталія Ігорівна	- головний архітектор м. Яремче

Додатково запрошені : Молдавчук Ю. В. (головний архітектор Поляницької сільської ради), Стоян Б. Б. (ГАП), Попович М. О. (ГАП) , Баланчук Р. Б. (ГАП) , Балинський Ю. А. (ГАП) , Петришин І. С. (ГАП), Шикман Г. І. (директор ТОВ «Прикарпатське бюро інвентаризації земель та нерухомості»).

РОЗГЛЯД ПИТАНЬ

СЛУХАЛИ:

1. Зміни до генерального плану села Яблуниця :

1.7. суміщених з детальним планом території площею 4,6078 га та площею 0,8 га з метою зміни цільового призначення із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, та визначення містобудівних умов та обмежень по вулиці Горішків в селі Яблуниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району.

Замовник: ***Поляницька сільська рада***

Розробник: ***ТОВ «Прикарпатське бюро інвентаризації земель та нерухомості», директор Шикман Г. І.***

Доповідав: ***ГАП Баланчук Р. Б.***

Внесення змін до генерального плану села Яблуниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних ділянок в с. Яблуниця по вул. Горішків кадастровий номер 2611093001:06:001:0019 площею 4,6078га, кадастровий номер 2611093001:06:001:0012 площею 0,8га з метою зміни цільового призначення із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування,та визначення містобудівних умов та обмежень розробляється на територію, яка складається з двох земельних ділянок , які знаходяться в північно-західній частині населеного пункту с. Яблуниця, територія проектування в межах земельних ділянок згідно відомостей ДЗК за кадастровими номерами 2611093001:06:001:0019 площею 4,6078га, та 2611093001:06:001:0012 площею 0,8га. Межа с. Яблуниця - не встановлена. Генеральним планом с. Яблуниця територія проектування

визначена як території лісогосподарського призначення – Кременнцівське лісництво Ворохтянського ДЛГ.

Слід зазначити що станом на 2024 р в межах с. Яблуниця проведена інвентаризація земель лісогосподарського призначення. Територія проектування не являється землями лісогосподарського призначення , вищезазначені відомості Генерального плану с. Яблуниця, який розроблявся в 2008 р. станом на 2024 р. не актуальні, та даною містобудівною документацією приводяться у відповідність.

Зміни в частині змінення функціонального призначення земельної ділянки вказаної в рішеннях Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 07 березня 2024 р. № 702-37-2024 та від 13 вересня 2024 р. № 810-43-2024 «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради», не несуть навантаження на планувальний каркас та систему розселення а с. Яблуниця.

Існуюче функціональне використання по території проектування нанесено відповідно до відомостей ДЗК станом на 2024 рік згідно правовстановлюючих документів.

Згідно відомостей Державного земельного кадастру, територія, що підлягає внесенню змін до генерального плану с. Яблуниця, включає дві земельні ділянки загальною площею 5,4078 га, відомості про які внесено до ДЗК.

Перелік та назви функціональних зон визначаються відповідно до підкласу, що встановлений Класифікатором видів цільового призначення земельної ділянки, видів функціонального призначення територій та співвідношення мін ними, а також правил їх застосування.

Існуюче функціональне використання території розроблення містобудівної документації -30102.0 - Не меліоровані території .

Проектними рішеннями передбачається зміна функціонального використання території на- 40102.0 - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла. Також проектними рішеннями передбачається коригування (перенесення) проектної дороги в червоних лініях 25 м, згідно змін проведених до Генерального плану с. Яблуниця 2023р «Внесення змін до генерального плану с.Яблуниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області суміщених із детальним планом території з метою зміни функціонального призначення земельних ділянок для будівництва, реконструкції дороги» , в частині уточнення проектної дороги та відомостей ДЗК.

Територія проектування має неправильну форму в плані та обмежена:

З західної сторони, та східної сторони – межує з земельними ділянками цільове призначення –

01.03 Для ведення особистого селянського господарства

02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

З східної сторони через територію проектування проходить повітряна лінія електропередачі 10 кВ.

З **північної сторони** межує з твердим покриттям вул. Горішків.

З південної сторони з землями лісогосподарського призначення. Слід зазначити , що з південної сторони по території проектування проходить 50 м протипожежна відстань від будинків будівель та споруд сільських населених пунктів до лісових ділянок мішаного лісу п.15.2.4.ДБН Б.2.2.-12:2019.

При вирішенні планувальної структури, просторової композиції території розроблення містобудівної документації, особливу увагу приділено узгодженню проектних з особливостями Карпатського регіону.

В результаті аналізу туристичної інфраструктури по території Поляницької ТГ, можемо зробити висновок, що територія проектування грамотно поєднується з існуючими зонами туристичної інфраструктури які взаємно пов'язані між собою, та створюють єдину систему гармонійного функціонування, повсякденного та періодичного обслуговування населення.

Заїд на територію проектування здійснюється з вул. Горішків в західній та східній стороні створюючи єдину мережу кругового об'їзду в межах території проектування, з місцями розворотів.

При в'їздах на територію проектування передбачається паркувальна зона з можливістю розвороту автотранспортних засобів, а також локальні очисні споруди в західній стороні на понижених висотах рельєфу.

В центрі території проектування витримавши розриви згідно (ДБН Б.2.2-12:2019 п.15.3 Вимоги до проїздів для пожежних автомобілів) знаходяться об'єкти туристичної інфраструктури.

Перелік будівель та функціональних зон по території проектування

№	Назва	Статус	Примітка
1	Готель 6 поверхів на 370 номерів (4*)	проект	+підземний паркінг
2	Центр реабілітації 2 поверхи	проект	+підземний паркінг
3	Готель 6 поверхів на 150 номерів (3*)	проект	+підземний паркінг
4	Рекреаційні будиночки 2 поверхи (котеджі)	проект	
5	Рекреаційні будиночки 2 поверхи (вілли)	проект	
6	Дитячий ігровий майдачик	проект	3 шт зони для дітей різного віку
7	Відпочинкова зона	проект	7 шт зон різного призначення включаючи плавальні басейни
8	Спортивна зона	проект	2 шт зони призначені для різних спортивни ігор та тренажерів
9	Паркувальна зона	проект	підземний паркінг
10	Тимчасові паркомісця	проект	3шт паркувальні зони по території проектування
11	Водозабірна свердловина питного		1 шт

	водопостачання		
12	Водозабірна свердловина технічного водопостачання	проект	1 шт
13	Локальні очисні споруди	проект	1 шт
14	Каналізаційна насосна станція станція	проект	1 шт
15	Фонтан	проект	1 шт
16	Резервуар для зберігання технічної води	проект	1 шт
17	Пожежені гідранти	проект	7 шт
18	Трансформаторна підстанція 10/0.4 кВ	проект	1 шт
10	Господарська зона	проект	1 шт -західна частина біля очисних споруд -східна частина біля ТП -підземні паркінги майданчики для ТВП

На відпочинкових зонах передбачається влаштуванням басейну (який слугуватиме додатковим пож-резервуаром), а також влаштування фонтану (як додаткового пож резервуару).

Дитячий ігровий майданчик, для дітей різного віку.

Всі зони взаємно пов'язані між собою та створюють єдиний простір для обслуговування туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Містобудівна документація розробляється на земельні ділянки, які знаходиться в с. Яблуниця.

Розподіл території за функціональним призначенням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту населення даного регіону. При цьому враховуються переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Існуюче функціональне використання

Аналізуючи - Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення(Додаток 60) з видами цільового призначення земельної ділянки, в даному Класифікаторі

30102.0 - Не меліоровані території.

Проектне функціональне призначення території відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

-40102.0 Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла

(зі зміною функціонального призначення)

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

-Переважні (основні) види

03.08*; 03.17; 10.08;07.01;*

-Супутні види
03.03; 03.05; 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)

Містобудівні умови та обмеження

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	**5,4078 га** Дві земельні ділянки : -кадастровий номер 2611093001:06:001:0019 площею 4,6078га, -кадастровий номер 2611093001:06:001:0012 площею 0,8га Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Е.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	**30 м** Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 6.2.12 Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення»; ДБН В.1,2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об`єктів будівництва. Загальні вимоги» ;ДБН Б.2.2-3:2021 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	**50%** Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» ; та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
	Показники щільності забудови громадських центрів	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.9
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту,	Відповідно до *«Генерального плану с. Яблуниця».* Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови

	межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п. 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок . (ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2019 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання авто-транспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2018 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2021 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» ; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій територій" п. 4.20.

Орієнтовні техніко-економічні показники готелю (4*)

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
	Готель (4*)			
1	Площа забудови загальна	м.кв	4367,13	
2	Поверховість	поверх	6	+підвальний (підземний паркінг)
3	Кількість номерів	шт	370	
4	Кількість відпочиваючих	шт	740	коефіцієнт 2 особи на номер

Орієнтовні техніко-економічні показники готелю (3)*

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
	Готель (3*)			
1	Площа забудови загальна	м.кв	1707,45	
2	Поверховість	поверх	6	+підвальний (підземний паркінг)
3	Кількість номерів	шт	150	
4	Кількість відпочиваючих	шт	300	коефіцієнт 2 особи на номер

Орієнтовні техніко-економічні показники рекреаційних будиночків (котеджі)

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
	Рекреаційні будиночки (котеджі)			
1	Площа забудови загальна	м.кв	757,82	
2	Поверховість	поверх	2	
3	Кількість	шт	8	
4	Габарити	м	11,1 на 8,1	
5	Кількість відпочиваючих	шт	32	коефіцієнт 4 особи на будиночок

Орієнтовні техніко-економічні показники рекреаційних будиночків (вілли)

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
	Рекреаційні будиночки (вілли)			
1	Площа забудови загальна	м.кв	1065,84	
2	Поверховість	поверх	2	
3	Кількість	шт	3	
4	Габарити	м	24,1 на 14,8	
5	Кількість відпочиваючих	шт	12	коефіцієнт 4 особи на будиночок

Орієнтовні техніко-економічні показники центру реабілітації

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
	Центр реабілітації			
1	Площа забудови загальна	м.кв	4383,13	
2	Поверховість	поверх	2	+підвальний (підземний паркінг)

Загальна площа забудови по території проектування 12581,4 м.кв
Відсоток забудови від території ДПТ - 23,27%

Гранична висота -30 м
Максимальний відсоток забудови 50%

ЗАУВАЖЕННЯ СЛУЖБ :

(лист управління з надзвичайних ситуацій в Івано-Франківській області від 20.11.2024 №5402-8390/54082)

В розділі ІТЗ ЦЗ використано ДБН В.1.2-4-2009 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) , який втратив чинність.

ВИСТУПИВ : Баланчук Р., який зазначив, що зауваження служб враховані (лист додається)

ВИРІШИЛИ: рішення прийнято «ЗА» 12 членів містобудівної ради

Рекомендувати Поляницькій сільській раді:

1. Не допускати незаконного вилучення або зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення.

2. Врахувати зауваження служб:

- лист управління з надзвичайних ситуацій в Івано-Франківській області від 20.11.2024 №5402-8390/54082.

3. За результатами доопрацювання, **затвердити у встановленому чинним законодавством порядку проект містобудівної : Зміни до генерального плану с. Яблуниця** ***суміщених з детальним планом території площею 4,6078 га та площею 0,8 га з метою зміни цільового призначення із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, та визначення містобудівних умов та обмежень по вулиці Горішків в селі Яблуниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району..***

4. **надати** управлінню містобудування та архітектури департаменту розвитку громад та територій, дорожнього, житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури облдержадміністрації **копію рішення про затвердження містобудівної документації**;

5. **врахувати** вимоги Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», який регулює відносини у сфері стратегічної екологічної оцінки проектів документів державного планування та доповнює процедури розроблення і затвердження документів державного планування в частині забезпечення їх стратегічної екологічної оцінки (СЕО).

Заступник голови ради **Ігор Шевчук**

Секретар ради **Наталія Лисаківська**