

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 14 п.2.16.

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
Данилів
Тетяна Петрівна**

- архітектор, директор архітектурного бюро ТОВ «НЕФ»
- експерт з питань просторового планування та управління ресурсами Програми «U-LEAD з Європою»

**Капак
Микола Миколайович
Кос
Орест Тимофійович
Курташ
Святослав Зеновійович**

- голова правління обласної організації НСАУ
- архітектор, ГАП АПБ ПП. «Архілайн»
- начальник сектору нормативно-технічної роботи, контролю за системами протипожежного захисту та ліцензування управління запобігання надзвичайним ситуація ГУ ДСНС в області
- архітектор, начальник державного науково-реставраційного управління Івано-Франківської області

**Лисаківський
Петро Олександрович**

**Заремба
Дмитро Миколайович**

- головний фахівець відділу ІТЗ управління організації заходів цивільного захисту ГУ ДСНС в області

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

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:

2. Зміни до генерального плану села Поляниця :

2.16. суміщеного з детальним планом території площею 0,33 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 для визначення містобудівних умов та обмежень на участку Вишні в селі Поляниця 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 Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:0686 площею 0,33 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 для визначення містобудівних умов та обмежень за адресою : участок Вишні с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області - розробляється на територію, яка складається з однієї земельної ділянки, яка знаходиться в центральній частині населеного пункту с. Поляниця, територія проектування -площею 0,33 га. Межа с. Поляниця - не встановлена. Генеральним планом с. Поляниця територія проектування визначена як територія житлової садибної забудови (існуючі).

Зміни в частині змінення функціонального призначення земельної ділянки вказані в Рішенні Поляницької сільської ради Надвірняського району Івано-Франківської області від 13 вересня 2024 р. № 810-43-2024 «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради». Дані зміни не несуть навантаження на планувальний каркас та систему розселення в с. Поляниця.

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. Поляниця, складається з однієї земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:0686 площею 0,33 га (цільове призначення земельної ділянки - 01.03 Для ведення особистого селянського господарства), відомості про яку 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 між ними, а також правил їх застосування.

Існуюче функціональне використання території розроблення містобудівної документації згідно відомостей ДЗК 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 місцевий проїзд шириною 3,5 м та пішохідним тротуаром шириною не менше 1.5 м, який відгалужується від вул. Вишні, яка в південному напрямку відгалужується від вул. Карпатська.

Територія проектування розташована в центральній частині села Поляниця, яке розташоване у високогір'ї Карпат. Забудова села складається переважно з одноповерхових житлових будинків садибного типу, а також громадської та рекреаційної забудови різної поверховості. Основний напрямок діяльності – туристична та рекреаційна діяльність.

Населення села Поляниця становить - 2020 людей.

Площа села Поляниця становить - 794 га.

Густота населення складає - 441,73 осіб/кв.км.

Територія проектування знаходиться на висоті 883-877 метрів над рівнем моря (система висот Балтійська МСК26).

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

30102.0 - Не меліоровані території.

Територія ДПТ площею 0,33 га складається з однієї земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:0686 .

Цільове призначення земельної ділянки - 01.03 Для ведення особистого селянського господарства.

Територія проектування має неправильну форму в плані та обмежена:

З північної та південної сторони – межує з земельними ділянками цільове призначення - 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

З південної сторони від території проектування на відстані 85 м, протікає річка Прутець Яблуницький, прибережна-захисна смуга -25 м.

З західної сторони до території проектування примикає земельна ділянка за кадастровим номером 2611092001:22:002:0770, через яку проходить проїзд

З східної сторони межує з земельними ділянками цільове призначення - 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування

Заїзд на територію проектування можливий з проїзду який знаходиться в західній стороні, та відгалужується, від ґрунтової дороги, а також з проїзду з південної сторони.

Існуючий стан внутрішньої ситуації в межах території, щодо якої розробляється детальний план території являє собою території за функціональним використанням :

Території житлової забудови, функціональне призначення 30102.0 - Не меліоровані території.

Згідно інженерно-геодезичних вишукувань на території проектування капітальні будівлі та споруди -відсутні.

В північній стороні через територію проектування проходить повітряна лінія електропередачі 10 кВ.

Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611092001:22:002:0686 площею 0,33 га, з метою зміни цільового призначення із земель для ведення особистого селянського житлового будинку, господарських будівель та споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код 03.08) для визначення містобудівних умов та обмежень в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області має зручне розташування в с. Поляниця.

В існуючій ситуації , урочище Вишні, де знаходиться проектована територія, має сформовану мережу об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Проектні пропозиції по території проектування поєднуються з існуючою ситуацією, яка історично склалась з туристичним розвитком населеного пункту с. Поляниця, а саме мають хороший зв'язок з гірськолижним курортом Буковель.

Буковель - популярний всесезонний курорт у серці Карпат, один з найбільших гірськолижних курортів східної Європи. Історія курорту починається з 2000х років. Курорт активно розвивається — постійно ведуться роботи з розширення інфраструктури та прокладення нових лижних трас, більша частина будівель була збудована в останні кілька років.

Функціональне призначення території перспективне відповідає місцевим інтересам.

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 проїзду шириною 3,5 м. По периметру території передбачається проїзд шириною 3,5 м, який являється і пішохідною зоною.

В центрі території проектування витримавши розриви згідно (ДБН Б.2.2-12:2019 п.15.3 Вимоги до проїздів для пожежних автомобілів) знаходиться будівля готелю.

Перелік будівель та функціональних зон по території проектування

№	Назва	Статус	Примітка
1	Готель (4 поверхи)	проект	Підземний паркінг Цокольний поверх
2	Господарський майданчик	проект	Підвальне приміщення підземного паркінгу
3	Відкритий плавальний басейн	проект	На верхній терасі готелю
4	Відпочинкова зона	проект	По території ДПТ та на верхній терасі готелю
5	Дитячий ігровий майданчик	проект	В приміщенні комплексу та на верхній терасі готелю (аква дитяча зона)
6	Спортивна зона		В приміщенні комплексу та на верхній терасі готелю
7	Паркувальна зона	проект	Підземний паркінг

По периметру готелю передбачається благоустрій, а саме газони, квітники.

На верхньому поверсі готелю передбачається облаштування відпочинкових зон, з плавальним басейном.

Всі зони взаємно пов'язані між собою та створюють єдиний простір для обслуговування готелю.

Проектні обмеження (уточнення).

- місце розташування ділянки, що проектується;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовників та інтереси власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території опрацювання;
- існуюча інженерно-транспортна інфраструктура.

З метою покращення стану навколишнього середовища містобудівною документацією передбачається ряд заходів:

- проведення забудови згідно з функціональним призначенням;
- інженерна підготовка території, вертикальне планування і озеленення.
- ефективна система водовідведення до ефективних очисних споруд з повною біологічною очисткою;

Проектні обмеження на території розроблення детального плану території :

- 01.08.- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
- 01.08.1.- Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
- 01.05.- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи ЛЕП 0.4 кВ

Проектним рішенням не передбачено встановлення споруд, які б являли собою режимоутворюючі об'єкти .

Містобудівна документація розробляється на територію, яка знаходиться в с. Поляниця в урочищі Вишні.

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	<u>0,33 га</u> 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	<u>22 м</u> 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, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до «Генерального плану с. Полянця». Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови 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 І.1, І.2, І.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.2.2-52:2011 "Благоустрій територій" п. 4.20.

Орієнтовні техніко-економічні показники готелю

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
1	Площа забудови загальна	м.кв	1650	
2	Поверховість	поверх	4	+підземний паркінг + цоколь
3	Кількість апартаментів	шт	150	
4	Підземний паркінг	м.кв	920,96	

ЗАУВАЖЕННЯ СЛУЖБ :

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

Згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2021 “Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні” (таблиця 7.1.) до переліку графічних матеріалів детального плану території/планувальних рішень детального плану території в межах населеного пункту входять: - схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час; - схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час.

ВИСТУПИВ : Баланчук Р. Б., 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 державної служби з надзвичайних ситуацій в Івано-Франківській області від 20.11.2024 №5402-8390/540823.

За результатами доопрацювання, затвердити у встановленому чинним законодавством порядку проект містобудівної : Зміни до генерального плану с. Поляниця суміщеного з детальним планом території площею 0,33 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 для

визначення містобудівних умов та обмежень на участку Вишні в селі Поляниця Полянницької 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 (CEO).

Заступник голови ради

Секретар ради



Ігор Шевчук

Наталія Лисаківська