

**ПІДПРИЄМЕЦЬ О.МИКУЛЯК**  
**Кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002548**

**Замовлення: № 391-24**  
**Замовник: виконавчий комітет**  
**Поляницької сільської ради**

**ПРОЕКТ**  
**містобудівної документації на місцевому рівні**

**«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області»**

**ВИХІДНІ ДАНІ**  
**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

**ТОМ I**

**Підприсмець**

**О.Микуляк**

**Головний архітектор проекту**

**О.Микуляк**

**Землевпорядник**

**Т.Харабарук**

**м. Івано-Франківськ**  
**2025 рік**

## Склад проекту

| номер<br>тому | Позначення | Найменування                                                                                                                                                    | Примітка   |
|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1             | 2          | 3                                                                                                                                                               | 4          |
| 1             | ВД         | Вихідні дані на проектування                                                                                                                                    |            |
| 2             | ПЗ         | Пояснювальна записка                                                                                                                                            |            |
| 3             | ГЧ         | Графічна частина                                                                                                                                                |            |
|               | Аркуш 1    | Схема розташування села Поляниця в системі розселення                                                                                                           |            |
|               | Аркуш 2    | План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель<br>М 1:1 000                                                             | М 1:10 000 |
|               | Аркуш 3    | Проектний план, план червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель.<br>М 1: 1 000                                                            | М 1:1 000  |
|               | Аркуш 4    | Функціональне зонування території                                                                                                                               | М 1:1 000  |
|               | Аркуш 5    | Схема транспортної мобільності та інфраструктури.                                                                                                               | М 1:1 000  |
|               | Аркуш 6    | Схема інженерного забезпечення території                                                                                                                        | М 1:1 000  |
|               | Аркуш 7    | Схема інженерної підготовки території та благоустрою                                                                                                            | М 1:1 000  |
|               | Аркуш 8    | Поперечний профіль вулиці Карпатської                                                                                                                           | М 1:200    |
|               | Аркуш 9    | 6. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень    | М 1: 1 000 |
|               | Аркуш 10   | План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації | М 1: 500   |
|               | Аркуш 11   | Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час                                                                                              |            |
|               | Аркуш 12   | Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період                                                                                        |            |

| Позначення | Найменування                                                                                                                                                                                                                             | Примітка |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|            | Титульний аркуш                                                                                                                                                                                                                          | стор. 1  |
| СП         | Склад проекту                                                                                                                                                                                                                            | 2        |
| ЗМ         | Зміст                                                                                                                                                                                                                                    | 3-4      |
| ПГ         | Підписка ГАПа                                                                                                                                                                                                                            | 5        |
| ВУ         | Відомості про учасників проектування                                                                                                                                                                                                     | 6        |
|            | 1. Вихідні дані на проектування                                                                                                                                                                                                          | 7        |
| ПЗ         | II .Пояснювальна записка                                                                                                                                                                                                                 | 8        |
|            | 1 Передмова                                                                                                                                                                                                                              | 9        |
|            | 2.1 Стратегія просторового розвитку території<br>2.2 ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території.<br>– Існуюче використання території села Поляниця;                                                                                           | 10       |
|            | 2.3 Просторово-планувальна організація території .                                                                                                                                                                                       | 11       |
|            | 2.4 Землеустрій та землекористування.                                                                                                                                                                                                    | 12       |
|            | 2.5 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території<br>2.6 Обмеження у використанні земель<br>2.7 Забудова територій та господарська діяльність<br>2.8 Обслуговування населення                                                      | 13       |
|            | 2.9 Транспортна мобільність та інфраструктура                                                                                                                                                                                            | 15       |
|            | 2.10 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації                                                                                                                                                       | 16       |
|            | 2.11 Інженерна підготовка та благоустрій території<br>2.12 ЧАСТИНА II Модель розвитку території населеного пункту у довгостроковій перспективі<br>2.13 ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень                                        | 17       |
|            | 2.14 Просторово-планувальна організація території.                                                                                                                                                                                       | 18       |
|            | 2.15 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території<br>2.16 Забудова територій та господарська діяльність                                                                                                                           | 19       |
|            | 2.17 Обслуговування населення<br>2.18 Транспортна мобільність та інфраструктура                                                                                                                                                          | 20       |
|            | 2.19 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації                                                                                                                                                       | 21       |
|            | 2.20 Інженерна підготовка та благоустрій території                                                                                                                                                                                       | 22       |
|            | 2.21 Обмеження у використанні земель                                                                                                                                                                                                     | 23       |
|            | 2.22 Функціональне зонування території населеного пункту (план зонування території населеного пункту)<br>2.23 Землеустрій та землекористування.                                                                                          | 24       |
|            | 2.24 План реалізації містобудівної документації.                                                                                                                                                                                         | 25       |
|            | 2.25 Графічні матеріали генерального плану<br>2.25.1 Схема розташування населеного пункту в системі розселення                                                                                                                           | 26       |
|            |                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|            | 2.25.2 План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель<br>2.25.3 Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, суміщений з схемою транспортної мобільності та інфраструктури. | 27       |
|            | 2.25.4 План функціонального зонування території                                                                                                                                                                                          | 28       |

|     |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|     | 2.25.5 Ландшафтний план                                                                                                                                                                                           |            |
|     | 6.25.6 Схема транспортної мобільності та інфраструктури суміщена з проектним планом та схемою проектних обмежень у використанні земель                                                                            | 29         |
|     | 2.25.7 Схема інженерного забезпечення суміщена з схемою інженерної підготовки та благоустрою території<br>2.25.8 Схема інженерної підготовки та благоустрою, суміщена з схемою інженерного забезпечення території | 29         |
| ДПТ | ІІІ.ГРАФІЧНА ЧАСТИНА                                                                                                                                                                                              |            |
| ДПТ | 1.Схема розташування села Поляниця в системі розселення . Схема розташування території в планувальній структурі села Поляниця                                                                                     | М 1:10 000 |
| ДПТ | 2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель                                                                                                                         | М 1:1 000  |
| ДПТ | 3. Проектний план, план червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель                                                                                                                          | М 1:1 000  |
| ДПТ | 4. План функціонального планування території                                                                                                                                                                      | М 1:1000   |
|     | 5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури                                                                                                                                                               | М 1:1000   |
| ДПТ | 6. Схема інженерного забезпечення території                                                                                                                                                                       | М 1:1 000  |
| ДПТ | 7. Схема інженерної підготовки території та благоустрою                                                                                                                                                           | М 1:1 000  |
| ДПТ | 8.Поперечний профіль вулиці Карпатської                                                                                                                                                                           | М 1:200    |
| ДПТ | 9. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень                                                      | М 1:1 000  |
| ДПТ | 10. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації                                               | М 1:500    |
| ДПТ | 11. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час                                                                                                                                            | М 1:1 000  |
| ДПТ | 12. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період<br>13. Схема проїзду спецтехніки на період експлуатації                                                                              | М 1:1 000  |

## Підписка ГАПа

Проект містобудівної документації на місцевому рівні  
«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення: готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області»  
розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

## Відомість учасників проектування

| Підприємство, в<br>якому<br>розроблено<br>проект | Посада<br>виконавця | Прізвище<br>виконавця | Підпис |
|--------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------|
| 1                                                | 2                   | 3                     | 4      |
| Ф О П<br>О. Микуляк                              | ГАП                 | О.Микуляк             |        |
|                                                  | виконавець          | І. Петришин           |        |
|                                                  | Н. контроль         | О.Микуляк             |        |
|                                                  | виконавець          | Харабарук Т.Л.        |        |
|                                                  |                     |                       |        |

## Вихідні дані на проєктування

| № з/п | Назва                                                                                                                                                                                                                                            | Прмітки |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1     | 2                                                                                                                                                                                                                                                | 3       |
| 1     | Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт ( послуг) , пов"язаних із створенням об'єкта архітектури<br>серія АА № 002548<br>Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника АА № 014975<br>від 21.01. 2022року |         |
| 2     | Рішення Поляницької сільської ради<br>від 16. 04. 2024 року № 753-38-2024                                                                                                                                                                        |         |
| 3     | Витяг з Державного реєстру речових прав номер 357967655 від 12.12. 2023 року                                                                                                                                                                     |         |
| 4     | Витяг з Державного реєстру речових прав номер 357968168 від 12.12. 2023 року                                                                                                                                                                     |         |
| 5     | Геодезична зйомка, виконана<br>ППП КАРПАТИГЕО КАДАСТР                                                                                                                                                                                            |         |
| 6     | Викопіювання з генерального плану села Поляниця                                                                                                                                                                                                  |         |
|       | Завдання на проєктування.                                                                                                                                                                                                                        |         |

ПОГОДЖЕНО

**Фізична особа-підприємець**

(Керівник організації-виконавця)

**Олександр Микуляк**

(ім'я, прізвище) (підпис)4

“ ” 2024р.

М.П.

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Сільський голова села**

**Поляниця**

(Керівник виконавчого органу сільської,  
селищної, міської ради)

**Микола Поляк**

(ім'я, прізвище) (підпис)

“ ” 2024р.

М.П.

ПОГОДЖЕНО

**Головний архітектор села Поляниця**

(Керівник уповноваженого органу  
з питань містобудування та  
архітектури)

**Юрій Молдавчук**

(ім'я, прізвище) (підпис)

“ ” 2024р.

М.П.

### ЗАВДАННЯ

на розроблення, містобудівної документації місцевого рівня «Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення: готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області

(повна назва містобудівної документації)

| № з/п | Розділи завдання                                | Зміст розділів завдання                                                       |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Вид містобудівної документації                  | , містобудівна документація місцевого рівня<br>Детальний план території       |
| 2     | Підстава для проектування                       | Рішення Поляницької сільської ради<br>від 16. 04. 2024 року № 723-38-2024     |
| 3     | Замовник розроблення містобудівної документації | Виконавчий комітет Поляницької сільської ради, Інвестор; ТзОВ «ГУДЛАЙФ АПАРТ» |

|   |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур | Строк розроблення містобудівної документації 17.04 - 17.05. 2024 року.<br>Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства.<br>Роки реалізації:<br>- короткострокового періоду – до 5-ти років; |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

56

| № з/п | Розділи завдання                                                                                   | Зміст розділів завдання                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- середньострокового періоду – 6-10 років;</li> <li>- довгострокової перспективи – понад 10 років</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 5     | Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації                               | земельна ділянка площею 15 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:1619 в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області                                                                                                                                                               |
| 6     | Перелік наявних вихідних даних                                                                     | Витяг з Державного реєстру речових прав номер 357967655 від 12.12. 2023 року<br>Витяг з Державного реєстру речових прав номер 357968168 від 12.12. 2023 року<br>Геодезична зйомка, виконана ПП «КАРПАТИГЕОКАДАСТР».<br>Викопіювання з генерального плану села Поляниця.<br>Завдання на проектування. |
| 7     | Опис меж території розроблення містобудівної документації                                          | земельна ділянка площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:22:002:1619 в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області                                                                                                                                                              |
| 8     | Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)            | Необхідності немає                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9     | Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації | - Деталізація проектних рішень, конкретизація та наповнення бази геоданих, що відображаються в тематичних розділах та підрозділах генерального плану села Поляниця<br>- Уточнення містобудівних умов та обмежень, для будівництва об'єкту: «Нове будівництво готельно-ресторанного комплексу         |
| 10    | Перелік індикаторів розвитку                                                                       | Покращення соціально-економічного розвитку села Поляниця.<br>Розвиток рекреаційної сфери обслуговування ,<br>-забезпечення зайнятості місцевого населення                                                                                                                                            |

|    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | Графічні матеріали              | <p>1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:10 000</p> <p>Схема розташування території в планувальній структурі села Поляниця</p> <p>2.. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1 000</p> <p>3. Проектний план , план червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель,</p> <p>4. План функціонального зонування території М 1:1000</p> <p>5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. М 1:1000</p> <p>6. Схема інженерного забезпечення території М 1:1 000</p> <p>7. Схема інженерної підготовки території та благоустрою М 1:1000</p> <p>,</p> <p>8. Поперечний профіль вулиці М 1:200</p> <p>9.План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахування наявних обмежень та обтяжень М 1: 1 000</p> <p>10. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1: 500</p> <p>11. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час.М 1: 1000</p> <p>12. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період М 1: 1000</p> |
| 12 | Перелік додаткових текстових та | Не передбачається                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13 | Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником | <i>Не передбачається</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 14 | Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику                                              | <i>Визначається відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права».</i>                                                                                                                                                                                                             |
| 15 | Формат електронних документів містобудівної документації                                                                                      | <i>Визначається з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 “Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території”</i> |
| 16 | Землеустрій та землекористування                                                                                                              | <i>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 даного ДБН</i>                                                                                                                     |
| 17 | Додаткові вимоги:                                                                                                                             | <i>”немає</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Примітка 1.** Єдине завдання на розроблення планувальних рішень детальних планів у складі генерального плану населеного пункту розробляється з урахуванням додатків Б та В.

**Примітка 2.** Зміст завдання на оновлення детального плану території та об'єм робіт має відповідати Постанові Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 “Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації”.

Головний архітектор проекту

Олександр Микуляк  
(Підпис, ім'я, прізвище)

Тарас Харабарук

Інженер-землевпорядник

Підпис, ім'я, прізвище)  
(

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

## **2.1 Стратегія просторового розвитку території**

### **2.2 ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території.**

#### **– Існуюче використання території села Поляниця:**

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутець Яблуницький на відстані 60 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська. Воно займає територію площею 2380 га на схилах Карпатських гір вздовж річки Прутець. Основні місця прикладення праці в селі Поляниця це:

рекреаційна галузь; зовнішній транспорт;

сфера обслуговування села;

лісове та сільське господарство;

будівництво.

В центральній частині села розміщується сільбищна забудова

В межах села, 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.

Діючий генеральний план забудови села Поляниця розроблений Українським Державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» у 2007 році. Згідно даної містобудівної документації території села поділяються на:

- території садибної житлової забудови,
- території об'єктів громадського обслуговування,
- території рекреаційного призначення.
- території Држлісгоспу,
- території лижних трас,
- території комунально-складських підприємств,
- магістральна вулиця,
- - проїзди.
- - кладовище.
- Проектована територія розташована в північно-західній частині села поблизу туристичного комплексу «Буковель» в зоні рекреаційного призначення.

## **2.3 Просторово-планувальна організація території .**

### **2.3.1 Ситуаційний план**

**Адміністративний статус населеного пункту.**

Село Поляниця (до 2008 р.- Паляниця) належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області і є центром цієї громади. Воно розташоване в південно-західній частині Надвірнянського району. Площа села -2380 га , населення станом на 01.01.2022 р. - 1100 осіб.

#### **– Характеристика географічного розташування, у тому числі природних умов.**

. 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.

Клімат.

Клімат характеризується як перехідний від помірно теплого західноєвропейського до континентального східноєвропейського. Середньорічна температура повітря становить  $+6^{\circ}\text{C}$  із зниженням у високогір'ї, річна кількість опадів збільшується з висотою від 800 до 1400 мм, снігу випадає до 50 - 100 см. Характер клімату - помірно-континентальний, для якого характерні тепле літо і м'яка зима., з частими відлигами.

**– 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 - І (ДБН В.2.6-31:2016

-Розрахункова температура зовнішнього повітря - мінус  $22^{\circ}\text{C}$  (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- 7 балів.

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

**2.3.2 Планувальний каркас та система розселення.**

: Загальна площа території Поляницької сільської ради — 6627,5 га, площа населеного пункту— 2380 га .3 01.01. 2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади , до якої входять села: Бистриця, Вороненко ,Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця.

– соціально-економічних особливостей населеного пункту, у тому числі

Населення села Поляниця станом на 01.01.2022р – 1100 чол.

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.).

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..

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.

**2.4 Землеустрій та землекористування.**

**1.4.1 Сучасне використання земель.**

– Відповідно до цільового та функціонального призначення землі в межах села Поляниця використовуються для садібної 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 і землі лісового фонду та водного господарства ( річки та струмки. Значна частина земель в межах села передана у власність юридичним та фізичним особам .Частина земель ще знаходиться в резерві та належить до земель запасу.

Проектована територія включає земельну ділянку, кадастровий номер 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га . II цільове призначення відноситься до коду виду 03.08. - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування ,що відповідає функціональному призначенню згідно генерального плану забудови села.

## **2.5 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території**

Сучасний стан природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій, озелених та інших відкритих просторів різного призначення у межах населеного пункту, в тому числі рекреаційних зон характеризується наявністю в його межах гірськолижного туристичного комплексу» Буковель» . Проектована ділянка розміщується на землях рекреаційного призначення для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

## **2.6 Обмеження у використанні земель**

### **2.6.1 Існуючі обмеження у використанні земель**

Межі відповідних обмежень у використанні земель, що визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення генерального плану населеного пункту, іншими документами:

-межі прибережних захисних смуг річки Прутець Полянський та її приток ( струмків) відповідно до генерального плану села Поляниця та ст.88 Водного Кодексу України -25 метрів по обидві сторони від урізу води в меженний період.

- Ширина головної вулиці села в червоних лініях- 25 метрів, житлових вулиць- 12 т а 10 метрів

—Інформація щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру)т відсутні .

**Планувальні обмеження визначаються відповідно до класів класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території.**

## **2.7 Забудова територій та господарська діяльність**

### **2.7.1 Розміщення житлового фонду**

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.)..

На проєктованій території відсутні об'єкти житлового фонду .

### **2.7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.**

- ділових центри на час розробки змін до генерального плану села Поляниця відсутні;
- технопарків, технополісів в селі немає;
- інших інноваційних об'єктів немає0.

### **2.7.3 Розміщення виробничих об'єктів**

Промислових, сільськогосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських об'єктів на території села Поляниця немає.

## **2.8 Обслуговування населення**

### **2.8.1 Просторова організація системи освіти**

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

На проєктованій території відсутні об'єкти системи освіти.

## **2.8.2 Просторова організація системи охорони здоров'я**

— в селі Поляниця функціонує фельдшерсько-акушерський пункт, який є підрозділом комунального некомерційного підприємства "Яремчанський центр первинної медико-санітарної допомоги" з урахуванням транспортної доступності та нормативів забезпеченості населення даними об'єктами. На проєктованій території відсутні об'єкти системи охорони здоров'я.

## **2.8.3 Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля**

Сучасна мережа закладів торгівлі та громадського харчування розташовується в основному в центральній частині села здебільшого у вбудовано-прибудованих приміщеннях відпочинкових закладів та окремих будівлях і складається з невеликих магазинів, кафе та ресторанів. З урахуванням стрімкого розвитку туристично-рекреаційної справи на території села Поляниця мережа закладів торгівлі та громадського харчування потребує відповідного розширення. Заклади культури в селі представлені сільським клубом на 100 місць, розміщеного в пристосованій будівлі спорудженої в 1940-х роках, потребує перебудови. Заклади спорту в селі представляє спортивний зал сільського ліцею з плавальним басейном та спортивним майданчиком. На території туристичного комплексу «Буковель» облаштовані спортивні майданчики для занять з волейболу, футболу, баскетболу. В селі створене комунальне підприємство «Спортивний біатлонний комплекс», що знаходиться на стадії будівництва в районі туристичного комплексу.

На проєктованій території в складі проєктного готельно-ресторанного комплексу планується розміщення закладів громадського харчування, відпочинку та дозвілля.

## **2.8.4 Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів**

— В межах села, 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. Проєктована територія розташована поблизу гірськолижного комплексу. Розміщення на ній готельно-ресторанного комплексу доповнюватиме розвиток рекреаційної галузі села Поляниця та сприятиме зайнятості місцевого населення в його обслуговуванні.

## **2.8.5 Просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг.**

Розміщення мережі закладів та об'єктів надання адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг зосереджено в будівлях, що належать Поляницькій сільській раді в межах транспортної доступності та нормативів забезпеченості населення даними об'єктами; В селі функціонує 1 кладовище, розташоване в центральній його частині і має обмежену вмістимість та потребує винесення згідно генерального плану села з врахуванням нормативних меж санітарно-захисної зони.

## **2.9 Транспортна мобільність та інфраструктура**

### **2.9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.**

Об'єктами транспортного попиту в селі Поляниця є місцеве населення, існуючі лісогосподарські організації та туристично-рекреаційні заклади. Село має два в'їзди-виїзди з боку села Татарів та села Яблуниця. Та мережу сільських вулиць і проїздів, які потребують реконструкції та покращення благоустрою. Для забезпечення всезростаючого попиту та налагодження сталого транспортного зв'язку з населеними пунктами з районним і обласним центрами потрібно будівництво ще однієї дороги на напрямку села Бистриця до районного центру Надвірна. Проєктована територія має зручний зв'язок з головною вулицею села за допомогою місцевого проїзду.

### **2.9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Село Поляниця віддалене відносно міжнародних та національних транспортних коридорів на віддалі 4-х-5-ти кілометрів та сполучене з ними новозбудованою дорогою.

Найближча залізнична станція Татарів розташована на віддалі 10 кілометрів від Поляниці . Нещодавно 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 на території туристичного комплексу » Буковель» поблизу проекрованої території

### **2.9.3 Дорожно-транспортна інфраструктура**

Лінійні об'єкти внутрішньої транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів представлені головною сільською вулицею та житловими сільськими вулицями , які потребують реконструкції та покращення згідно сучасних вимог . Об'єктів обслуговування транспорту, в тому числі автозаправних станцій, СТО, на даний час в Поляниці немає . Наявна кількість автостоянок не відповідає потребам сьогодення . Потреба у покращенні дорожно-транспортної інфраструктури зростає повсякчас .Проектована територія має зручний під'їзд від головної вулиці села. Карпатської.

### **2.9.4 Організація громадського транспорту**

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

Пасажиропотоки до села Поляниця проходять від обласного центру Івано-Франківська через районний центр Надвірна та місто Яремче . З боку Закарпаття вони проходять через районний центр Рахів до села Яблуниця;

Транспортно-пересадковий вузол організований через залізничну станцію Татарів маршруту Львів-Рахів . Від нього прокладений трансферний маршрут до туристичного комплексу « Буковель»

Основні напрямки організації маршрутної мережі: Івано-Франківськ-Поляниця, Львів-Поляниця, Київ- Поляниця, Чернівці-Поляниця та багато інших.

Автобусна станція « Буковель» розташована в межах пішохідної доступності на віддалі до 150 метрів від проекрованої території.

### **2.9.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Забезпечення пішохідних і велосипедних сполучень з урахуванням вимог щодо інклюзивності проводиться за допомогою існуючої вуличної мережі та різноманітних туристичних пішохідних маршрутів. Найкраще вони організовані в межах туристичного комплексу « Буковель». Тут до послуг туристів і відпочиваючих функціонують підвісні крісельні канатні витяги .

Велосипедна інфраструктура частково розвинена на території гірськолижного туристичного комплексу» Буковель». В межах розташування проекрованої території та центральної частини села та сільської садибної забудови велосипедні доріжки ще не облаштовані належним чином і потребують облаштування з дотриманням вимог діючих нормативів та проектних поперечних профілів вулиць і проїздів

### **2.9.6 Організація паркувального простору**

У зв'язку з стрімким розвитком рекреаційно-туристичної галузі села Поляниця і зокрема гірськолижного комплексу « Буковель» значно зріс попит на організацію місць для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту. Станом на 2024 рік на території забезпеченість транспортними засобами села для місцевих жителів становить понад 250 автомобілів , які користуються місцевими дорогами та проїздами і зберігаються у власних дворах .Значний транспортного попит має рекреаційно- туристичне господарство. Для забезпечення його потреб на території гірськолижного туристичного комплексу « Буковель» споруджено два багаторівневих паркінги та відкриті автостоянки, вмістимістю 2 500 паркомісць. Один з закритих багаторівневих паркінгів, вмістимістю понад 600 паркомісць ,розташований поблизу проекрованої території , що дає можливість для організації паркування автомобілів проектованого готельно-ресторанного комплексу, що будуватиметься..

Організація вуличного паркування також недовільно врегульована і не відповідає потребам сьогодення і на перспективу.

## **2.10 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації**

### **2.10.1 Водопостачання та водовідведення**

Централізована система водопостачання у межах садибної житлової забудови та центральної частини с. Поляниця відсутня. Господарсько-питне водопостачання тут здійснюється з індивідуальних або групових шахтних колодязів, струмків, гірських джерел. На території існуючого рекреаційного комплексу «Арлевіль», розташованого поряд з проектованою територією функціонує локальна система водопостачання та водовідведення, мережі якої пролягають поблизу проекрованої території. Це дає можливість підключення до неї проектового готельно-ресторанного комплексу, що будується згідно з угодою її власника.

### **2.10.2 Електропостачання**

Електропостачання села здійснюється від ПС 110/35/1 О «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.

### **2.10.3 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.

### **2.10.4 Теплопостачання**

— 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, пелети..

### **2.10.5 Трубопровідний транспорт**

Мережі та споруди систем нафтопроводів, аміакопроводів, інші магістральні трубопровідні системи в селі Поляниця відсутні.

### **2.10.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

На сьогоднішній час в Полянці в приміщення вузла зв'язку розташовується телефонна електронна станція на 96 номерів, . В селі також діють дві станції бездротового стільникового зв'язку розміщуються на території туристичного комплексу «Буковель», які забезпечують зв'язком всю навколишню територію. В селі також функціонує проводова мережа інтернету . Вона змонтована і в районі проекрованої території.

## **2.11 Інженерна підготовка та благоустрій території**

### **2.11.1 Інженерна підготовка і захист території**

Інженерно-будівельна характеристика території села Поляниця сприятлива для будівництва в районі з наступними даними по кліматології і геофізиці:

- Кліматичний район -ПА (ДБН Б.2.2-12:2018, додаток 1.1).
- Температурна зона України - І (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

У межах населеного пункту небезпечних природних процесів та техногенно-порушених територій не виявлено.

– Вздовж берегів річки Прутець та біля доріг у небезпечних місцях з можливою ерозією та зсувів ґрунтів споруджені берегоукріплення у вигляді дамб підпірних стінок та габіонів. Проектована територія також має укріплення схилу підпірними залізобетонними стінками

### **2.11.2 Поводження з відходами.**

Системи збору, сортування, видалення, утилізації та вторинного використання побутових, промислових, будівельних відходів, відходів сільськогосподарського виробництва, сільського господарства, а також трупів тварин організована шляхом створення сільського комунального підприємства. Збір та сортування побутових відходів здійснюється індивідуально кожним господарством, організацією та підприємством окремо на своїй території. 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.

## **2.12 ЧАСТИНА II Модель розвитку території населеного пункту у довгостроковій перспективі**

Модель розвитку території населеного пункту у довгостроковій перспективі Розробляється відповідно до вимог 5.12. ДБН Б.1.1-14:2021 «СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ»

Даною проектною документацією вносяться уточнення діючого генерального плану села Поляниця у складі детального плану окремої території в межах розміщення земельної ділянки площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень, для будівництва об'єкту рекреаційного призначення: «Нове будівництво готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

### **2.13 ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень**

Станом на 2024 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Поляницька сільська рада щодо реалізації забудови території с. Поляниця є Генеральний план с. Поляниця, розроблений в 2007 році Українським Державним Науково-дослідним Інститутом проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основним з яких є розвиток села, як рекреаційної зони. Згідно даної містобудівної документації проєктована територія знаходиться в зоні територій рекреаційного призначення (код виду функціонального призначення 40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла). Відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки MU01:1937-4914-2254-5402 №176-14/01/1621 від 2014-09-30 / підтверджено наявність документу (видав Сектор містобудування та архітектури Поляницької сільської ради), проектною документації, Реєстраційний номер в ЄДЕССБ:PD01:0331-7616-7009-6569 та дозволу на виконання будівельних робіт, реєстраційний номер в ЄДЕССБ ІФ83152435528 на проєктованій території проводиться нове незавершене будівництво готельно-ресторанного комплексу (стан його готовності на час виготовлення ДПТ 25%)

Даний детальний план території розробляється з метою уточнення окремих містобудівних умов та обмежень забудови проєктованої земельної ділянки згідно та намірів інвестора та відповідно до нормативних актів в Україні наданий час для корегування проектною документації та завершення будівництва об'єкту.

## **2.14 Просторово-планувальна організація території.**

### **2.14.1 Ситуаційний план.**

Територія, що опрацьовується детальним планом знаходиться на території Поляницької сільської ради в межах населеного пункту, в південно-західній його частині в урочищі Вишні і включає земельну ділянку, площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619, на якій ведеться незавершене нове будівництво готельно-ресторанного комплексу на підставі діючих дозвільних документів. Площа території опрацювання складає 0,2 га. З північної сторони, півдня, заходу та сходу проєктована територія межує з земельними ділянками рекреаційного призначення приватної власності, на яких розташовані діючі готелі з закладами обслуговування.

Цільове призначення проєктованої земельної ділянки визначено згідно коду виду 03.08. для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що відповідає функціональному призначенню згідно діючого генерального плану коду виду 40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла.

Навколишні ділянки забудовані по традиційній схемі (залізобетонний фундамент, цегляні, або каркасні залізобетонні стіни, залізобетонні, перекриття, шатрові покрівлі.

З півночі, та заходу від проєктованої території розміщені діючі гірськолижні траси та відпочинкові корпуси з відповідною інфраструктурою ТзОВ «Буковель». Поблизу території опрацювання з північної сторони розташована головна сільська вулиця Карпатська, водопровідні та каналізаційні мережі та кабельна лінія зв'язку з півдня проходить повітряна кабельна лінія електропередач високої напруги, ЛЕП 10 кВ. На проєктованій території знаходиться компактна трансформаторна підстанція 10/04, кВ., від якої живиться будівельний майданчик. Готовність незавершеного будівництва об'єкту становить 25 %.

### **2.14.2 Планувальний каркас та система розселення.**

Детальний план території, в межах розміщення земельної ділянки площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 розробляється з метою: визначення містобудівних умов та обмежень, для завершення будівництва об'єкту: «Нове будівництво готельно-ресторанний комплекс в с.Поляниця, учасок Вишні, Ця територія розташована в межах Поляницької сільської ради в межах населеного пункту села Поляниця належить на праві власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ АПАРТ". Формування планувальної структури цього села базується на рішеннях, закладених генеральним планом його планування і забудови. Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту населення даного регіону як територія рекреаційної забудови. Інші території та функціональні зони планувальної структури генерального плану села Поляниця даним проєктом не охоплюються та залишаються без змін.

## **2.15 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території**

На території, щодо якої розробляється ДПТ природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій немає та створення нових даним проєктом не передбачено. Даною містобудівною документацією не передбачаються значні негативні впливи на довкілля, в тому числі: атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, ґрунти, на рослинний і тваринний світ: проєктована будівля підключена до локального водопостачання та водовідведення до мереж відпочинкового комплексу «АРЛЕВІЛЬ». Для опалення використовується високотехнологічні котли на пелетах з очисткою димових газів та мінімальними викидами в атмосферу, централізоване вивезення побутових відходів сільським комунальним підприємством.

## **2.16 Забудова територій та господарська діяльність**

### **1.16.1 Розміщення житлового фонду.**

Генеральним планом забудови села Поляниця в районі проекрованої території не передбачено розміщення на ній житлової забудови.

Даним проектом детального плану території, в межах розміщення земельної ділянки площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619, на ній не передбачається будівництво житлових будинків.

### **1.16.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

Розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів на території населеного пункту, в тому числі і на проектованій території, не передбачається.

### **6.16.3 Розміщення виробничих об'єктів**

Розміщення господарського комплексу населеного пункту, у тому числі промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств на проектованій території не передбачається.

### **1.16.4 Збереження традиційного середовища**

Об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон; пам'яток культурної спадщини, у тому числі археологічних, їх територій та зон охорони, меж та правових режимів використання історичних ареалів населених місць, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та їх зон охорони, охоронюваних археологічних територій, які встановлені відповідно до законодавства .об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон; пам'яток культурної спадщини, у тому числі археологічних, їх територій та зон охорони, меж та правових режимів використання історичних ареалів населених місць, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та їх зон охорони, охоронюваних археологічних територій в проектованих межах села Поляниця немає.

## **2.17 Обслуговування населення**

### **2.17.1 Просторова організація системи освіти.**

Просторова організація системи освіти залишається відповідно до діючого генерального плану села Поляниця. На проектованій території розміщення закладів освіти не передбачається.

### **2.17.2 Просторова організація системи охорони здоров'я**

Просторова організація системи охорони здоров'я залишається відповідно до діючого генерального плану села Поляниця. На проектованій території розміщення закладів охорони здоров'я не передбачається.

### **2.17.3 Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля**

Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля доповнюється розміщенням на проектованій території ресторану та допоміжних приміщень для обслуговування відпочиваючих.

### **2.17.4 Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів**

Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів залишається відповідно до діючого генерального плану села Поляниця. На проектованій земельній ділянці відповідно до діючого генерального плану села Поляниця розміщується готельно-ресторанний комплекс, який доповнюватиме наявну та проектну просторову організацію системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних закладів

### **2.17.5 Просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг**

Просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг залишається відповідно до діючого генерального плану села Поляниця. На проектованій території розміщення закладів адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг не передбачається.

## **2.18 Транспортна мобільність та інфраструктура**

### **2.18.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.**

Даним проектом доповнюються та уточнюються рішення генерального плану забудови села Поляниця щодо організації вулично - дорожньої мережі в районі проектованої території на вулиці Вишні з урахуванням існуючої ситуації в межах існуючої забудови.

Територія проектування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця.

Транспортний зв'язок з території проектування забезпечується з вул. Вишні, яка пролягає з північної сторони. Транспортна доступність до ділянки, розташованої на території проектування, передбачається від вул. Карпатської по існуючому місцевому проїзду шириною 4,5 м для проїзду автотранспорту та руху пішоходів..

### **2.18.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Організація зовнішнього транспортного сполучення села Поляниця залишається відповідно до діючого генерального плану. На проектованій території розміщення об'єктів зовнішнього транспортного сполучення не передбачається. Найближча автобусна станція розташована в межах пішохідної доступності до 200 метрів на території туристичного комплексу «Буковель»

### **2.18.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура.**

Даним проектом на проектованій території не передбачається розміщення об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури. Їх розміщення передбачається генеральним планом та схемою районного планування і дорожнього сервісу на інших територіях.

### **2.18.4 Організація громадського транспорту**

Організації громадського транспорту села Поляниця передбачається відповідною схемою генерального плану та районного планування. Для села Поляниця вона обмежується схемою руху автобусного транспорту і обслуговування таксовим транспортом. Даним проектом не передбачаються зміни організації громадського транспорту поза межами проектованої території.

### **2.18.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Даним проектом детальним планом передбачається організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури в межах червоної головної сільської вулиці та проектованій території, що відображено на кресленнях графічної частини на аркуші ДПТ4.

### **2.18.6 Організація паркувального простору.**

Враховуючи стрімкий розвиток рекреаційно-туристичної галузі села Поляниця і зокрема гірськолижного комплексу «Буковель» значний зріс попит на організацію місць для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту з метою вирішення даного питання на його території споруджено декілька багаторівневих та відкритих площинних паркінгів. У зв'язку з обмеженими параметрами проектованої земельної ділянки за попереднім погодженням керівництва ТК «Буковель» даним проектом передбачається для паркування автомобілів відпочивальників проектного готельно-ресторанного комплексу використання багаторівневого паркінгу, розташованого на відділі 300 метрів від нього. Для паркування автомобілів маломобільних людей проектом на території проектної ділянки влаштування передбачається влаштування окремої автостоянки на 3 паркомісця.

## **2.19. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації**

### **2.19.1 Водопостачання та водовідведення**

Враховуючи наявність в районі проектування існуючої системи водопостачання та водовідведення рекреаційного комплексу «АРЛЕВІЛЬ» відповідно до попередньої домовленості з його керівництвом даним проектом детальним планом території передбачається підключення до існуючого водогону та каналізаційного колектора що веде до очисних споруд з повною біологічною очисткою згідно технічних умов рекреаційного комплексу «АРЛЕВІЛЬ». Протипожежне водопостачання передбачається від існуючої мережі відпочинкового комплексу

АРЛЕВІЛЬ» з влаштуванням пожежного гідранту на проектованій території та пожежних автомобілів депо с. Поляниця та туристичного комплексу «Буковель», розташованих на віддалі 2 та 1 км від проекрованої території.

Остаточний вибір схеми та джерел господарсько-побутового та протипожежного водопостачання території, що проектується, уточнення трасування водопровідних мереж, розрахунки господарсько-побутових витрат води і гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

Для відведення дощових, талих та дренажних вод навколо будівлі з проекрованої території з урахуванням рельєфу місцевості передбачається комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів, та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

### **6.19.2 Електропостачання**

Електропостачання проектного готельно-ресторанного комплексу, освітлення території передбачається від існуючої електророзподільчої мережі села Поляниця від існуючої трансформаторної підстанції згідно технічних умов Надвірнянського РЕМ.

Розподілення електроенергії від існуючої трансформаторної підстанції до проекттованих будівель прийнято по повітряній кабельній лінії електропередач низької напруги 0,4 кв.

Облік електроенергії здійснюється електронними лічильниками класу точності 1.0, які розташовуються у виносних шафах обліку на фасаді будинку. Лічильник передбачається встановлювати з інтерфейсом передачі даних для можливості влаштування автоматичної системи комерційного обліку електроенергії (АСКОЕ).

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуються на наступних стадіях проектування.

### **2.19.3 Газопостачання**

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

### **2.19.4 Теплопостачання**

Враховуючи відсутність в районі проектування централізованої системи теплопостачання насосної станції проектом передбачається влаштування локального теплопостачання від твердопаливних котлів на пелетах орієнтовною потужністю 200 квт з очисткою димових газів за допомогою спеціальних фільтрів.

Остаточний вибір схеми та джерел теплопостачання території, що проектується, уточнення трасування теплових мереж, розрахунки теплових потужностей пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

### **2.19.5 Трубопровідний транспорт**

У зв'язку з відсутністю в селі Поляниця мереж та споруд систем нафтопроводів, аміакопроводів, інших магістральних трубопровідних систем схема трубопровідного транспорту не розроблялась

### **6.19.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

Враховуючи те, що на сьогоднішній час в Полянці в приміщення вузла зв'язку розташовується телефонна електронна станція на 96 номерів, . В селі також діють дві станції бездротового стільникового зв'язку розміщуються на території туристичного комплексу «Буковель» даним проектом передбачається використання існуючої мережі телекомунікаційних мереж за допомогою бездротового зв'язку та інтернету

## **2.20 Інженерна підготовка та благоустрій території**

### **6.20.1 Інженерна підготовка і захист території**

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

Організацію поверхневого стоку вод передбачається здійснити комбінованою водовідвідною

системою з влаштуванням , дощоприймачів, та лотків, , перекритих решітками, , очисних споруд поверхневих вод з автостоянки в комплексі з заходами по вертикальному плануванню. Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах ( згідно ДБН В."3-5:2001,табл.1) з раціональним балансом \земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та просадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Схему вертикального планування розроблено на підоснові М 1:1000 з січенням горизонталей через 0,5 м. На схемі проведені напрямки і величини проектних ухилів, характерні проектні відмітки..

### **6.20.2 Поводження з відходами**

Враховуючи високу щільність навколишньої забудови проектом пропонується для тимчасового зберігання ТПВ спільне використання та обслуговування переносних пластикові контейнерів для збору сміття, які розміщуватимуться на спеціально обладнаному майданчику на території сусіднього туристичного комплексу « АРЛЕВІЛЬ за письмовим погодженням з його керівництва.

Періодичне вивезення сміття здійснювати у місця, які погоджуються з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління

Держпродспоживслужби в Івано-Франківській області та департаментом екології та природних ресурсів Івано Франківської облдержадміністрації.

### **2.21 Обмеження у використанні земель**

#### **2.21.1 Проектні обмеження у використанні земель**

Обмеження у використанні земель поза межами проектованої території залишаються відповідно до діючого генерального плану села Поляниця. Ширина вулиці Карпатської в червоних лініях- 25 метрів, ширина прибережної захисної смуги р. Прутець- 25 метрів

В межах проектованої території згідно даного детального плану залишаються віддалі від проектної будівлі до меж сусідніх ділянок, погоджені з їх власниками, охоронні зони інженерних мереж водопроводу – по 5 метрів в обидві сторони від каналізаційного колектора по 3 метри та від електрокабелю 0,4 кВ. по 0,6 м відповідно до діючих норм ДБН Б,2,2-12:2019

#### **2.21.2 Встановлені обмеження у використанні земель**

Обмеження у використанні земель поза межами проектованої території залишаються відповідно до діючого генерального плану села Поляниця.. Ширина вулиці Карпатської в червоних лініях- 25 метрів. ширина прибережної захисної смуги р. Прутець- 25 метрів

В межах проектованої території згідно даного детального плану залишаються віддалі від проектної будівлі до меж сусідніх ділянок, погоджені з їх власниками, протипожежні віддалі між будинками, охоронні зони інженерних мереж водопроводу – по 5 метрів в обидві сторони від каналізаційного колектора по 3 метри та від електрокабелю 0,4 кв. по 0,6 м відповідно до діючих норм ДБН Б,2,2-12:2019.

### **2.22 Функціональне зонування території населеного пункту (план зонування території населеного пункту)**

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 2021 р. № 821.

| № ділянки<br>згідно<br>проектного<br>плану | Код та назва виду<br>функціонального<br>призначення території                       | Код згідно з Класифікатором цільового<br>використання земельних ділянок |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                                                     | Переважні<br>(основні) види                                             | Супутні види                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1                                          | 40102.0<br>території рекреаційно-<br>туристичних закладів<br>та рекреаційного житла | 03.08; 03.17;<br>07.01; 08.01;<br>10.08                                 | 03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07;<br>03.14<br>(в частині об'єктів, які не<br>потребують<br>встановлення санітарних<br>обмежень<br>на прилеглі території); 13.02 (в<br>частині поштових<br>відділень); 11.04; 13.01; 13.03;<br>14.02 (в частині<br>розміщення об'єктів розподільчих<br>мереж) |
| 2                                          | 20606.0<br>території вулиць та<br>доріг                                             | 08.01; 12.13                                                            | 04.10; 07.08; 11.07                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                            |                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### **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

## **20606.0 Території вулиць та доріг**

### Переважні (основні) види:

- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 12.13 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

### Супутні види :

- 04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;
- 07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 11.07 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

## **2.23 Землеустрій та землекористування.**

### **2.23.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель**

Даною містобудівною проектною документацією «Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ БУКОВЕЛЬ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення: готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» не передбачається зміна її цільового призначення. Її код виду цільового призначення 03,08. відповідно до Додатку 59 до Порядку (Постанова КМ України, від 17.10.2012, № 1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, залишається без змін та відповідає функціональному призначенню відповідно до діючого генерального плану забудови села Поляниця (код виду 40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла).

### **2.23.2 Формування земельних ділянок.**

Проектована земельна ділянка сформована та занесена до Державного земельного кадастру за № 2611090001:22:002:1619.

### **2.23.3 Реєстрація земельних ділянок.**

Земельна ділянка площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 щодо якої розробляється дана містобудівна документація детального плану території занесена до Державного реєстру речових прав 18.12. 2023 року, реєстраційний номер 282769626110, номер відомостей про речове право 52897563 від 18.12. 2023, власник- Товариство з обмеженою відповідальністю «ГУДЛАЙФ АПАРТ».

## **2.24 План реалізації містобудівної документації.**

### **2.24.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації:**

Проектні рішення детального плану території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ "ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного

призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» розроблені за кожним тематичним розділом згідно ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні із зазначенням послідовності реалізації проектних рішень містобудівної документації, визначеної на підставі прогнозу впливу проектних рішень на індикатори.

Інформація щодо проектних рішень, яка наводиться у переліку проектних рішень містобудівної документації, відображається у базі геоданих та містить відомості відповідно до додатка Е.

Даною містобудівною документацією визначені містобудівні умови та обмеження забудови даної земельної ділянки відповідно до діючих в Україні законодавчих та нормативних документів..

#### **2.24.2 Перелік містобудівної документації на території населеного пункту**

Генеральний план с. Поляниця, розроблений в 2007 році Українським Державним Науково-дослідним Інститутом проектування міст "ДІПРОМІСТО"

План зонування території села Поляниця не розроблявся;

Детальні плани території у межах населеного пункту, затверджені до моменту розробки нового генерального плану, які визнані такими, що відповідають вимогам законодавства і підлягають включенню до нового генерального плану; межі територій у межах населеного пункту, детальні плани яких розроблені у складі генерального плану та наберуть чинності одночасно із затвердженням змін до генерального плану.

#### **6.24.3 Перелік відповідності містобудівної документації**

Проектні рішення детального плану території в межах розміщення земельної ділянки площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» розроблені з врахуванням :

- проектних рішень раніше затвердженого генплану ,
- проектних матеріалів на будівництво об'єкту містобудування в межах території, що охоплена проектом та суміжних територіях;

Складових містобудівної документації у межах населеного пункту, яка визнана такою, що не відповідає вимогам законодавства та/або не узгоджуються з проектними рішеннями комплексного плану немає.

#### **2.24.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування**

При розробці детального плану території в межах розміщення земельної ділянки площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» враховані положення документів стратегічного планування щодо створення Поляницької територіальної громади відповідно до Розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2020 р. № 483-р Про затвердження перспективного плану формування територій громад Івано-Франківської області, Стратегічної екологічної оцінки прийнятих рішень даного проекту.

Пропозицій з обґрунтуванням щодо внесення змін до відповідних документів немає

#### **2.24.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.**

Село Поляниця не внесене до списку історичних місць України , тому інформація щодо врахування рішень затвердженого історико-архітектурного опорного плану в даній містобудівній документації не зазначається.

#### **2.24.6 Перелік врахованих матеріалів**

Проект детального плану території в межах розміщення площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного

призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» з врахуванням матеріалів, діючого генерального плану села Поляниця, розробленого Українським Державним Науково-дослідним Інститутом проектування міст "ДІПРОМІСТО". та затвердженого у 2007 році; Перспективного ного плану розвитку гірськолижного туристичного комплексу «Буковель» та інших об'єктів містобудування;

- Схеми руху транспорту та пішоходів, благоустрою;
- матеріалів; звіту про стратегічну екологічну оцінку.

## **2.25 Графічні матеріали генерального плану є візуалізацією бази геоданих і виконуються на картографічній основі, яка за навантаженням та точністю має відповідає масштабам, встановлених Порядком.**

Графічні матеріали проекту детального плану площею 0,15 га кадастровий номер 2611092001:21:001:1619 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» є візуалізацією бази геоданих і виконані на картографічній основі, яка за навантаженням та точністю має відповідає масштабам, встановлених Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим Постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926 на паперових та електронних носіях у 4-х примірниках

### **6.25.1 Схема розташування населеного пункту в системі розселення**

На схемі «Схема розташування населеного пункту в системі розселення відображено:

- місце території детального планування в планувальній структурі території територіальної громади та населеного пункту (в разі розташування території детального планування в межах населеного пункту);
- мережі загальнодержавних, регіональних та місцевих комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, розташованих за межами території детального планування, що впливають на її розвиток;
- об'єкти регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування Визначено схемами планування території на регіональному рівні з урахуванням чинного адміністративно-територіального устрою;
- об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування та на суміжних територіях визначено генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом

### **2.25.2 План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель**

На плані існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель відображені:

- 1) існуючу планувальну структуру території;
  - 2) земельні ділянки, на яких розташована забудова, а також земельна ділянка, відведена для будівництва проектного об'єкту;
- існуюче функціональне використання території відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок [40], у тому числі території:
- 3) планувальні обмеження, відповідно до класів класифікації обмежень у використанні земель, що встановлені генеральним планом населеного пункту,

### **2.25.3 Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, суміщений з схемою транспортної мобільності та інфраструктури.**

Проектний план, план червоних ліній та схема проектних обмежень виконаний з урахуванням плану існуючого використання території та схеми існуючих обмежень у використанні земель.

На проектному плані , плані червоних ліній та схемі проектних обмежень у використанні земель відображено:

- елементи плану існуючого використання території;
- існуючі обмеження у використанні земель, що залишаються незмінними на етапі реалізації генерального плану;
- пропозиції і проектні рішення щодо архітектурно-планувальної організації території;
- основні території пріоритетного розвитку;
- транспортну та інженерну інфраструктуру, планувальні обмеження.

На проектному плані та схемі проектних обмежень у використанні земель, суміщений з схемою руху транспорту та пішоходів , відображено:

- 1) існуючу та проекту межу населеного пункту та межі адміністративно-територіальних утворень;
- 2) перспективне функціональне призначення території населеного пункту в проектних межах:

рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла;

4) межі відповідних обмежень у використанні земель, встановлені до та під час розроблення змін до генерального плану, зазначені у додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

#### **2.25.4 План функціонального зонування території**

План функціонального зонування території виконаний відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок .

На плані функціонального зонування території відображено:

- 1) межі існуючих та проектних функціональних зон населеного пункту відповідного підкласу з кодом виду функціонального призначення території;
- 2) планувальні обмеження з кодовим позначенням відповідно до переліку обмежень щодо використання земельних ділянок .

#### **6.25.5 Схема транспортної мобільності та інфраструктури**

Виконується на проектному плані та схемі проектних обмежень у використанні земель.

На схемі відображено:

- вулично-дорожню мережу за категоріями з назвами основних магістралей та їх червоні лінії; об'єкти та споруди міського та зовнішнього транспорту;
- траси та споруди зовнішнього громадського транспорту,;
- території основних місць тимчасового зберігання вулиці, де рекомендована організація паркування.

На “Схемі транспортної мобільності та інфраструктури” відображені:

- існуюча вулиця у червоних лініях та проектні проїзди; тимчасового зберігання автотранспорту.

Креслення поперечного профілю вулиці Карпатської розроблено у масштабі 1:200, що додається на окремому аркуші № 8

#### **2.25.7 Схема інженерного забезпечення**

Схема інженерного забезпечення території виконана на проектному плані та схемі проектних обмежень у використанні земель.

На схемі відображені існуючі та заплановані головні інженерні споруди, магістральні мережі водо-, електро-, зливової каналізації каналізації, місця випуску стічних вод.

#### **2.25.8 Схема інженерної підготовки та благоустрою,**

Виконана на проектному плані та схемі проектних обмежень у використанні земель.

На схемі відображено:

- інженерно-будівельну оцінку території;
  - ділянки території, що потребують підсипання або зрізання ґрунту, дренажу, виторфовування, рекультивації тощо;
- інженерні споруди та заходи для захисту від затоплення, небезпечних геологічних процесів
- засоби відведення дощових та талих вод, головні споруди дощової каналізації, місця випуску очищених стічних вод.

**ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТОВАНОЇ ТЕРИТОРІЇ**  
(за матеріалами проекту детального плану)

| №<br>п/п | Назва                                                                              | Одиниця<br>виміру | Показник |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
|          | Площа території опрацювання ДПТ                                                    | га                |          |
|          | Площа території рекреаційної забудови                                              | Га/%              |          |
|          | Площа забудови ділянки всього:                                                     | м <sup>2</sup> /% | 3        |
|          | Площа заощення ділянки всього:                                                     | м <sup>2</sup> /% | 4<br>0   |
|          | Площа озеленення ділянки                                                           | м <sup>2</sup> /% | 1<br>1   |
|          | Поверховість                                                                       | поверх            |          |
|          | Гранична висота будівлі                                                            | м                 |          |
|          | Гранична висота будівлі з урахуванням висоти димових труб та щогл блискавкозахисту | м                 |          |
|          |                                                                                    |                   |          |
|          |                                                                                    |                   |          |

### ЧАСТИНА III. Охорона навколишнього середовища

1. Засади екологічної політики України визначені Законом України «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2020 року» (ухвалено Верховною Радою України 21 грудня 2010 року). В цьому законі СЕО згадується в основних принципах національної екологічної політики, інструментах реалізації національної екологічної політики та показниках ефективності Стратегії. Зокрема, одним з показників цілі 4 Стратегії «Інтеграція екологічної політики та вдосконалення системи інтегрованого екологічного управління».
2. Відповідно до змісту ч.1 ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» цей Закон регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюється на документи державного планування, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачає реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для території та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі - території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно - заповідного фонду.
3. Наказом Міністерства екології та природних ресурсів України №296 від 10.08.2018р. затверджено методичні рекомендації зі здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування. Розділом IV методичних рекомендацій передбачено, що якщо проект ДПТ чи зміна до генплану відповідає лише одному із критеріїв наведених у ст.2 Закону, замовнику рекомендується самостійно приймати рішення про необхідність здійснення СЕО.
4. Оцінка впливу на довкілля здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про оцінку впливу на довкілля». Здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планової діяльності, визначеної частинами другою і третьою ст.3 цього закону.
5. Даною містобудівною документацією передбачені заходи спрямовані на запобігання та мінімізацію негативних впливів на довкілля, в тому числі: атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, ґрунти, зменшення негативного впливу на рослинний і тваринний світ. Репрезентативні й унікальні наявні ландшафтні комплекси на проєктованій території відсутні;
6. На проєктованій території відсутні об'єкти лісового фонду, природно-заповідного фонду, Смарагдової мережі та інші землі природоохоронного значення;
7. На території проєктного готельно-ресторанного комплексу пропонується для тимчасового роздільного зберігання ТПВ використовувати переносні пластикові контейнери для збору сміття, які розміщуватимуться на спеціальному майданчику поблизу очисних споруд на території сусідньої земельної ділянки, що належить ТзОВ «АРЛЕВІЛЬ» за спільною згодою. Періодичне вивезення сміття здійснювати у місця, які погоджуються з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Івано-Франківській області та департаментом екології та природних ресурсів Івано Франківської облдержадміністрації»;
8. Враховуючи те, що на проєктованій території планується розміщення об'єкту нового будівництва готельно-ресторанного комплексу, вмістимістю понад 50 осіб та підключенням його до системи водопостачання та водовідведення суміжного відпочинкового комплексу ТзОВ «АРЛЕВІЛЬ» за спільною згодою для визначення можливого впливу на навколишнє природне середовище, даний вид діяльності підпадає під визначення ч.1., ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та ч.2 і 3 ст. Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» до даної містобудівної документації на місцевому рівні «Детальний план території

в межах розміщення земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619, площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності ТзОВ " ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення містобудівних умов та обмежень для проектування нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» опрацьований Звіт про стратегічну екологічну оцінку відповідно до Наказу №296 від 10 серпня 2018 року Міністерством екології та природних ресурсів України та Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування, розроблених на виконання пунктів 6 та 7 частини першої статті 6 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

9. При розробленні даної містобудівної документації враховані вимоги п. 6.1.38 розділу « Садибна забудова» та п. 14.2.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та інших чинних законодавчих і нормативних актів

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівлі – 32,5 м  
Гранична висота будівлі з урахуванням висоти щогли блискавкозахисту 39,5 м
2. Максимальний відсоток забудови – 49.0%.
3. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)
  - охоронна зона очисних водопроводу – 5 м.
  - охоронна зона електричного кабеля 0,4 кВ – 0.6 м;
  - санітарно-захисна зона водопроводу – 5 м.
  - охоронна зона каналізації – 3 м.
 Поверховість 9 поверхів
4. Охоронні зони інженерних комунікацій — витримати нормативні відстані від проектних інженерних мереж та споруд до будівель і споруд згідно дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та таб.4.11.ДНАОП 0.00-1.32-01.
5. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):
  - передбачити тверде покриття проїздів;
  - забезпечити озеленення території, що проектується;
  - передбачити вуличне освітлення території.
6. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:
  - забезпечити нормативними під'їздами об'єкти інженерної інфраструктури;
  - забезпечити нормативними протипожежними під'їздами будівлі і споруди, що планується розмістити на проектній ділянці.
7. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:
  - зберігання автомобілів передбачається на проектній автостоянці.
8. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення:
  - забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до чинних нормативних документів.

## **ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

**ПРОЕКТ**  
містобудівної документації місцевого рівня  
«Детальний план території в межах розміщення  
земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619,  
площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності  
ТзОВ " ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення  
містобудівних умов та обмежень для проектування  
нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів  
рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу  
на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району  
Івано-Франківської області»

**ПРОЕКТ**  
містобудівної документації місцевого рівня  
«Детальний план території в межах розміщення  
земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619,  
площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності  
ТзОВ " ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення  
містобудівних умов та обмежень для проектування  
нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів  
рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу  
на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району  
Івано-Франківської області»

**ПРОЕКТ**  
містобудівної документації місцевого рівня  
«Детальний план території в межах розміщення  
земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619,  
площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності  
ТзОВ " ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення  
містобудівних умов та обмежень для проектування  
нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів  
рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу  
на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району  
Івано-Франківської області»

**ПРОЕКТ**  
містобудівної документації місцевого рівня  
«Детальний план території в межах розміщення  
земельної ділянки , кадастровий номер: 2611092001:22:002:1619,  
площею 0,15 га, що знаходиться в приватній власності  
ТзОВ " ГУДЛАЙФ АПАРТ" з метою визначення  
містобудівних умов та обмежень для проектування  
нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів  
рекреаційного призначення : готельно-ресторанного комплексу  
на уч. Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району  
Івано-Франківської області»