

ТОВ «Прикарпатське бюро інвентаризації земель та нерухомості»

Замовник: Поляницька сільська рада

**Зміни до генерального плану села Яблуниця,
суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних
ділянок загальною площею 1,6322 га по вул. Горішків с. Яблуниця з
метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов та
обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної
інфраструктури та закладів громадського харчування
Стратегія просторового розвитку території**

ТОМ I

Директор



Шикман Г. І

Головний архітектор проекту



Баланчук Р. Б.

Інженер-землевпорядник:



Шикман Г. І.

2025р.

Зміни до генерального плану села Яблуниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних ділянок загальною площею 1,6322 га по вул. Горішків с. Яблуниця з метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування - розроблені відповідно до чинного законодавства станом на 2025 рік.

Головний архітектор проекту
Кваліфікаційний сертифікат
АА № 004442



Баланчук Р. Б.

Інженер-землевпорядник
Кваліфікаційний сертифікат
№ 011733



Шикман Г. І.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №								
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк

1	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок	М 1:1000
2	Схема обмежень у використанні земель	М 1:1000
3	План землевпорядних заходів	М 1:1000
Супровідні документи містобудівної документації		
1	Рішення (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 25 вересня 2025 р. № 1041-56-2025 «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради»	
2	Завдання на проектування	
3	Протокол проведення громадського обговорення (додається в додатки)	
4	Протокол розгляду проекту містобудівної документації на архітектурно-містобудівній раді (додається в додатки)	
5	Звіт про результати експертизи проекту містобудівної документації (не передбачається)	
6	Матеріали реєстрації об'єктів Державного земельного кадастру, які передбачені <u>Порядком ведення Державного земельного кадастру</u> , затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051;	
7	Рішення сесії відповідної сільської ради щодо затвердження містобудівної документації. (додається в додатки замовником)	

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Арк
ЗМ						

ТОМ I.
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
Вступ

Підставою для розроблення містобудівної документації – «Зміни до генерального плану села Яблуниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних ділянок загальною площею 1,6322 га по вул. Горішків с. Яблуниця з метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» являється Рішення (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 25 вересня 2025 р. № 1041-56-2025 «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради».

Основою для розроблення зазначеної містобудівної документації є завдання замовника.

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у галузі містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Земельний кодекс України зі змінами;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- Закон України «Про питну воду та питне водопостачання» від 18.11.2004 р. № 2196-IV (стаття 29);
- Закон України від 14 жовтня 1992 року № 2694-XII «Про охорону праці»;
- Закон України від 25.06.91 №1264-XII «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. №1557)
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
- ДБН А.2.2-1:2021 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС);
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-23-2003 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».

Після затвердження, детальний план території набуває статусу основного документу, яким визначаються:

- вихідні дані щодо розміщення окремих об'єктів містобудування,

відведення земельних ділянок,

- визначення містобудівних умов та обмежень;
- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури

- проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо забудови або зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна;

- розроблення проектів землеустрою щодо відведення окремих земельних ділянок.

Вихідна інформація:

- Рішення виконавчого комітету Полянницької сільської ради про затвердження аналітичного звіту містобудівного моніторингу;

- Рішення (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 25 вересня 2025 р. № 1041-56-2025 «Про надання дозволу на внесення змін до Генеральних планів Поляницької сільської ради»;

- Інженерно-геодезичні вишукування (топоплан) надані замовником. в 2025 році;

-Схема планування території Івано-Франківської області, затверджена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 30.06.2017 №548-16/2017;

-Генеральний план с. Яблуниця, с Вороненко (основне креслення) розроблений ДПУДНДІПМ "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя, Івано-Франківська філія (зі змінами затвердженими в 2024 році);

-Інформація про територіальну громаду

Назва:Поляницька

Назва (EN):Polianytska

Код КАТОТТГ:UA26120130000088448

Тип: Територіальна громада

Код типу:Н

Код КОАТУУ: 2611092000

-Інформація про населений пункт

Назва: ЯБЛУНИЦЯ

Назва (EN): YABLUNYTSIA

Код КАТОТТГ: UA26120130050047263

Тип:С

Код типу:С

Код КОАТУУ: 2611093001

Назва: ВОРОНЕНКО

Назва (EN): VORONENKO

Код КАТОТТГ: UA26120130030065839

Тип:С

Код типу:С

Код КОАТУУ: 2611093003

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Назва (EN): YABLUNYTSIA Код КАТОТТГ: UA26120130050047263 Тип:С Код типу:С Код КОАТУУ: 2611093001 Назва: ВОРОНЕНКО Назва (EN): VORONENKO Код КАТОТТГ: UA26120130030065839 Тип:С Код типу:С Код КОАТУУ: 2611093003				
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	3М	Арк

КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

Зміни до генерального плану села Яблуниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних ділянок загальною площею 1,6322 га по вул. Горішків с. Яблуниця з метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування - базуються на результатах містобудівного моніторингу, проведеного після реалізації попередніх етапів планування, а також на аналізі містобудівної документації, розробленої у попередні роки.

Територія, що підлягає опрацюванню, розташована в межах садибної житлової території (існуючої) та території житлово-відпочинкових комплексів, «зеленого туризму» та житлової забудови. Територію проектування, відповідно до генерального плану с. Яблуниця, розділяє проектна дорога, яка за картографічною основою та в натурі на місцевості відсутня й існує лише як планувальне рішення.

На суміжні земельні ділянки, які в перспективі планується використовувати як єдиний комплекс, у 2024 році розроблялася містобудівна документація «Детальний план території в межах розміщення земельних ділянок в с. Яблуниця по вул. Горішків площею 1 га (кадастровий номер 2611093001:16:002:0188) та площею 0,49 га (кадастровий номер 2611093001:16:002:0242)» з метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Даний детальний план затверджений рішенням сесії Поляницької сільської ради №812-43-2024 від 13.09.2024р.

Зона проектування складається з 14 суміжних ділянок, що перебувають у приватній власності. Згідно з чинним генеральним планом села Яблуниця (зі змінами 2024 року), з південної сторони на відстані 53 м проходить регіональна автомобільна магістраль державного значення (проектна).

Містобудівною документацією, затвердженою в 2023 році, уточнено місцепроходження дороги «Внесення змін до генерального плану с. Яблуниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області суміщених із детальним планом території з метою зміни функціонального призначення земельних ділянок для будівництва, реконструкції дороги».

Особливої уваги заслуговують саме ці зміни до Генерального плану с. Яблуниця, що були розроблені у 2023 році, які враховували ключові положення Схеми планування території Івано-Франківської області (затвердженої рішенням Івано-Франківської обласної ради від 30.06.2017 №548-16/2017). Зокрема, було враховано розвиток дороги регіонального значення на с. Бистриця, що має стратегічне значення для забезпечення

Взам. інв. №		Підпис і дата		Інв. № ориг.	
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата
ЗМ					Арк

транспортного зв'язку між населеними пунктами Надвірнянського району та туристичними об'єктами регіону.

Територія проектування охоплює земельні ділянки за кадастровими номерами 2611093001:16:002:0278, 2611093001:18:001:0079, 2611093001:18:001:0064, 2611093001:18:001:0077, 2611093001:18:001:0075, 2611093001:16:002:0276, 2611093001:18:001:0073, 2611093001:18:001:0078, 2611093001:18:001:0076, 2611093001:18:001:0074, 2611093001:18:001:0074, 2611093001:16:002:00226, 2611093001:18:001:0080, 2611093001:18:001:0081. Ділянки в приватній власності, цільове призначення земельних ділянок: 02.01- Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), 01.03 – для ведення особистого селянського господарства, 01.05 – для індивідуального садівництва. Проектована територія має високий рекреаційний потенціал.

Очікувані переваги реалізації проекту змін до генерального плану с. Яблуниця:

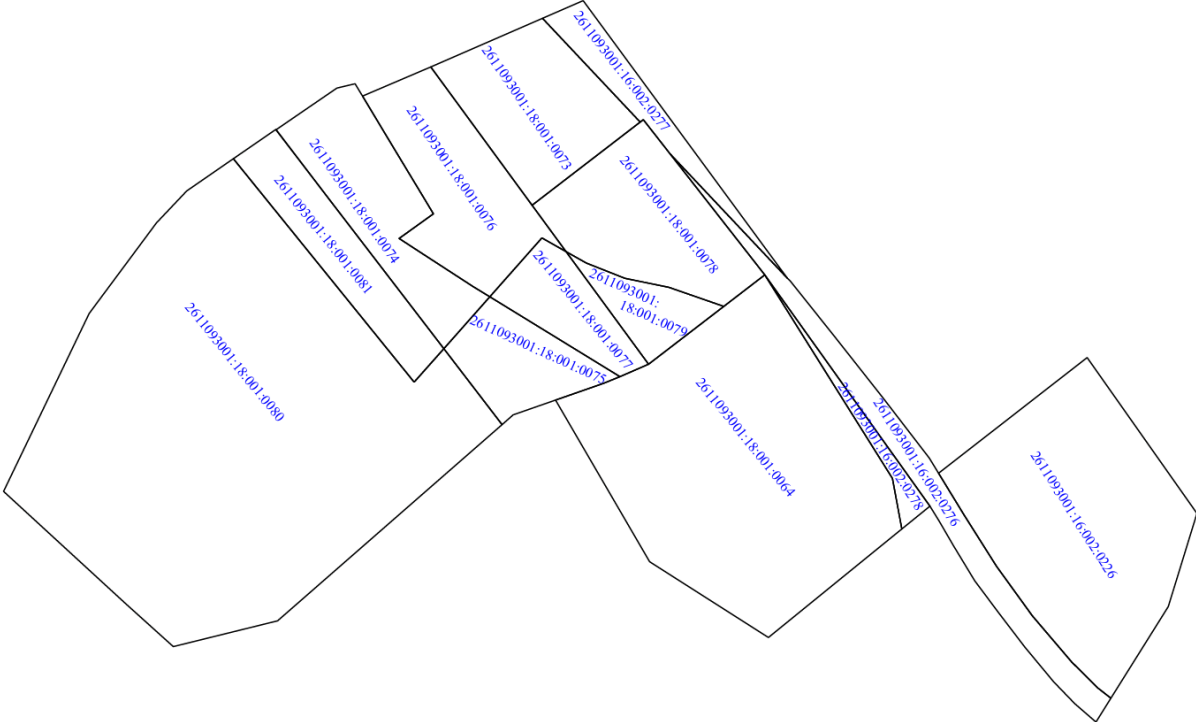
- Розвиток туризму та економіки громади – створення нових готельно-рекреаційних об'єктів привабить більше туристів, що забезпечить додаткові робочі місця та надходження до місцевого бюджету.
- Раціональне використання природного потенціалу – гірські ландшафти Яблуніці матимуть цільове призначення, що відповідає їхньому реальному туристично-рекреаційному потенціалу.
- Покращення інфраструктури – інвестори та громада зможуть розвивати дороги, комунікації, сервіси (транспорт, харчування, культурно-спортивні заходи), що підвищить якість життя мешканців.
- Зростання інвестиційної привабливості – офіційне закріплення рекреаційного призначення земель стимулюватиме легальний розвиток туристичного бізнесу, підвищить довіру інвесторів і зменшить ризики хаотичної забудови

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ЗМ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

Арк

Таблиця 1.1. Відомості про територію внесення змін до Генерального плану с. Яблуниця

№	Земельні ділянки кадастровий номер цільове призначення згідно відомостей ДЗК	Згідно ГП с. Яблуниця до внесення змін та згідно відомостей ДЗК Функціональне призначення існуюче (код) (код цільового проектний)	Згідно змін до ГП с. Яблуниця 2025 року Функціональне призначення проектне (код) (код цільового проектний)
1	2611093001:16:002:0277 2611093001:16:002:0278 2611093001:18:001:0064 2611093001:16:002:0276 2611093001:18:001:0073 2611093001:18:001:0078 2611093001:18:001:0079 2611093001:18:001:0077 2611093001:18:001:0076 2611093001:18:001:0074 2611093001:18:001:0075 2611093001:18:001:0080 2611093001:18:001:0081, ділянки в приватній власності гр. Білусяк Г. А., Івасишин О. В. 2611093001:16:002:0226 ділянка у власності гр. Турчин Р. М.	Генеральним планом с. Яблуниця територія проектування визначена як території садибної житлової забудови та території житлово- відпочинкових комплексів, «зеленого туризму» та житлової забудови 10102.0 -Території житлової садибної забудови 02.01- Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), 01.03 – для ведення особистого селянського господарства, 01.05 – для індивідуального садівництва	40102.0-Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування



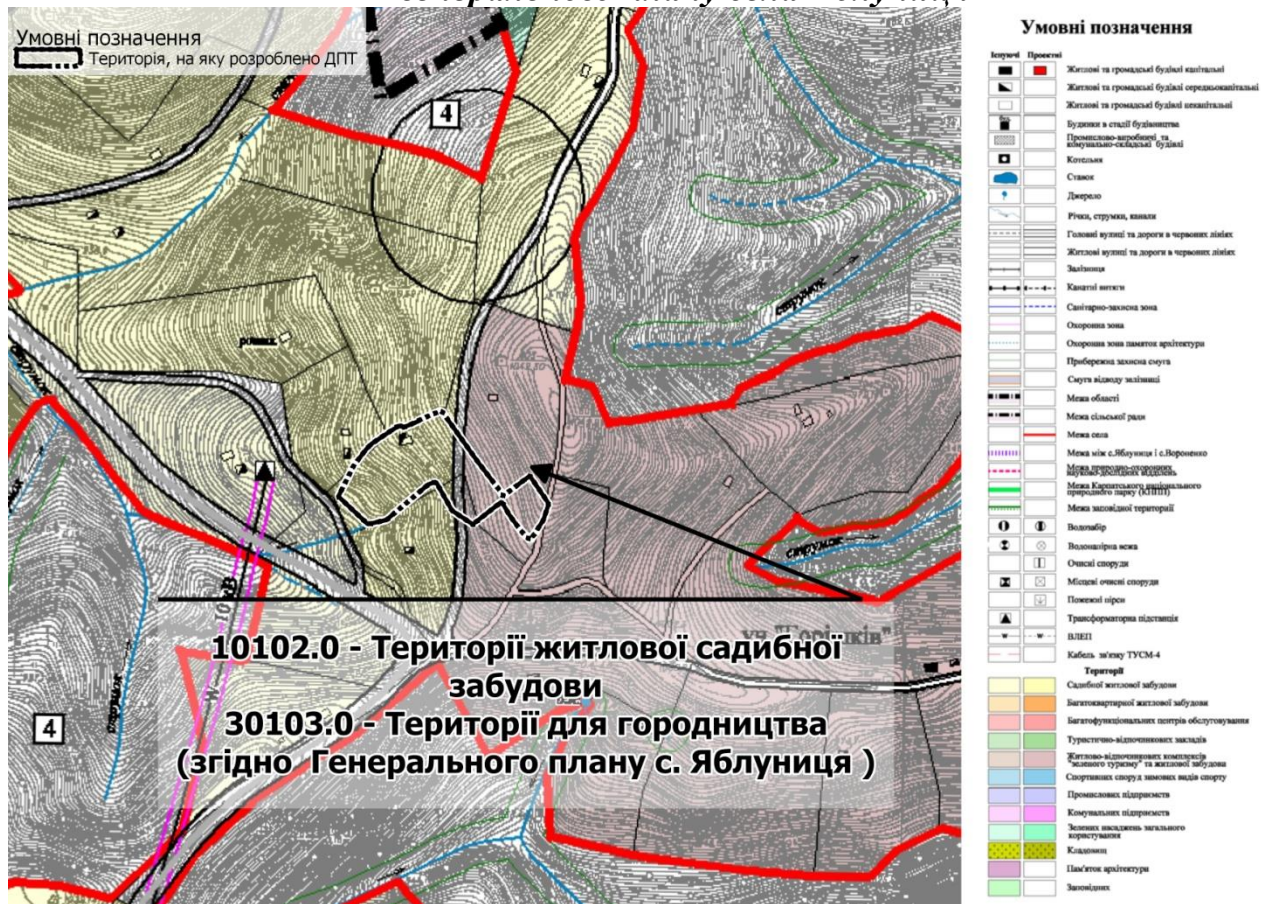
Існуюче функціональне використання нанесено по території проектування згідно відомостей ДЗК станом на 2025 рік (на момент прийняття рішення на

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							ЗМ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

розроблення ДПТ), та відповідно до Класифікатору видів функціонального використання територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначено відповідно до Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557) як:

- 10102.0 - Території житлової садибної забудови
- 30101.0 - Території під ріллею та перелогами
- 30102.0 - Території під багаторічними насадженнями

Схема сучасного використання території внесення змін до генерального плану села Яблуниця



Проектними рішеннями передбачається зміна функціонального використання території на:

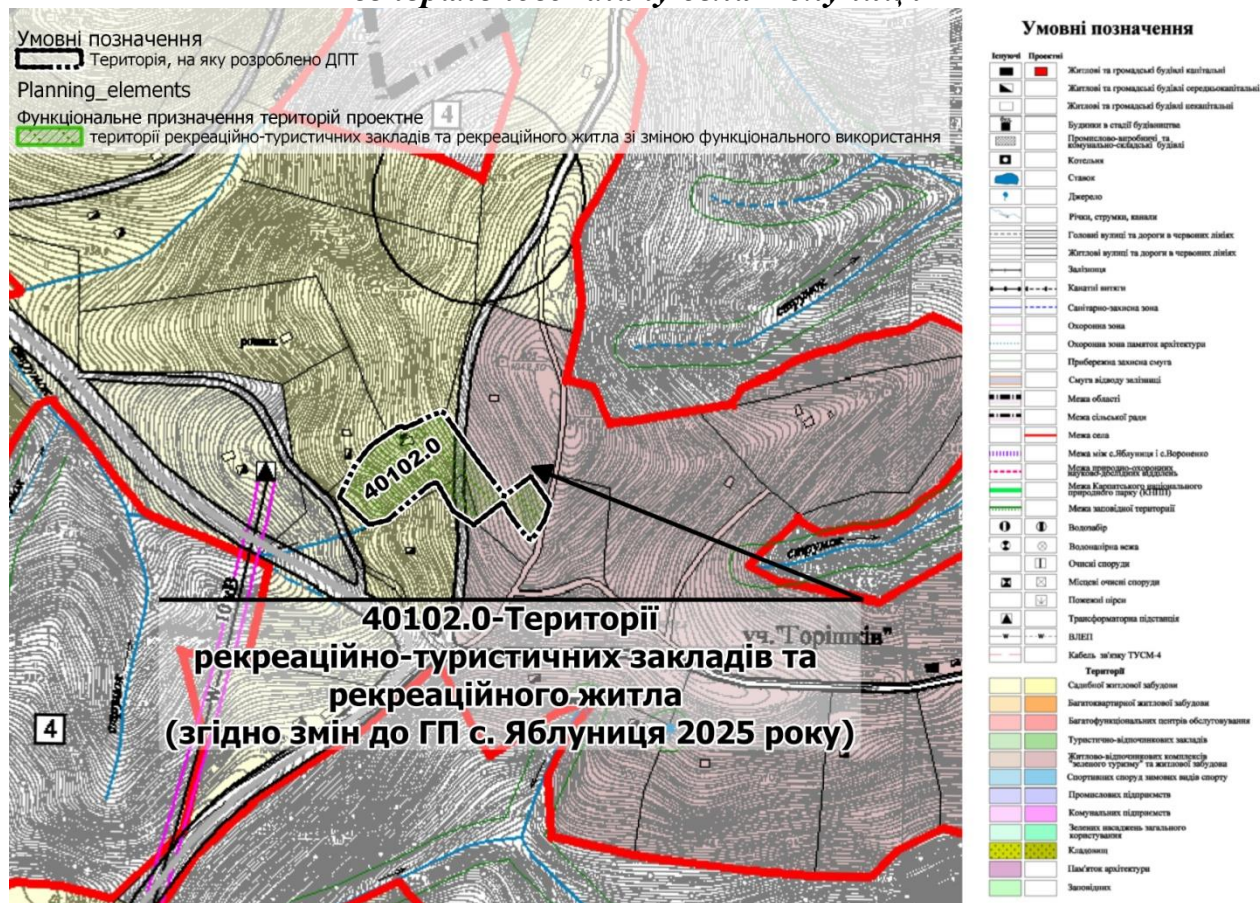
- 40102.0- Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла (03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування)

Зміни до Генерального плану території населеного пункту с. Яблуниця розробляється на діючий Генеральний план зі змінами 2024 року.

На момент розроблення містобудівної документації відсутні офіційні роз'яснення (вказівки, вимоги) щодо використання містобудівної документації, розробленої без геопросторових даних в своєму складі на паперових носіях та/або у форматі PDF-файлів, для оновлення цієї

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ЗМ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

**Схема перспективного використання території внесення змін до
генерального плану села Яблуниця**



Станом на 2025 рік, офіційні детальні статистичні дані саме по селу Яблуниця (Поляницька територіальна громада, Надвірнянський район, Івано-Франківська область) у відкритих державних джерелах є обмеженими. Проте на основі загальної інформації, доступної з переписів, звітів громад і регіональних особливостей, можна надати узагальнену характеристику.

Село Яблуниця має невелику чисельність постійного населення — орієнтовно 600–800 осіб (оцінка, оскільки туристична інфраструктура спричиняє сезонні коливання).

Частка працездатного населення (18–60 років): висока, понад 60%.

Осіб пенсійного віку: до 15%.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк.

Статева структура: типовий для регіону баланс (близько 52% жінки, 48% чоловіки), але серед працюючих у туризмі більше чоловіків через фізичну працю.

- Структура населення змінюється: зростає частка економічно активного населення, зокрема молоді, зайнятої у сфері обслуговування.
- Рівень освіти та професійної кваліфікації працівників у регіоні переважно середній, з домінуванням спеціальностей у галузі готельно-ресторанного бізнесу, будівництва та транспорту.

Рівень освіти:

Серед населення с. Яблуниця переважає кількість населення з середньою освітою.

Частина зайнятого населення має професійно-технічну або вищу освіту (особливо в галузі готельно-ресторанного бізнесу, будівництва, туризму).

Зайнятість:

Основна частина населення зайнята в:

- туристичній сфері (ТК "Буковель"),
- готельно-ресторанному бізнесі,
- будівництві,
- обслуговуванні туристичної інфраструктури,
- транспорті та логістиці.

Спостерігається сезонна зайнятість: у зимовий та літній періоди зростає потреба в робочій силі, приїжджають працівники з інших регіонів.

Господарський комплекс: характеристики та просторові закономірності

Основні галузі:

Туризм та рекреація – провідна галузь, зосереджена навколо туристичного комплексу «Буковель»: обслуговування готелів, котеджів, ресторанів, прокат спорядження.

Будівництво – активне розширення інфраструктури (нові готелі, дороги, об'єкти обслуговування).

Торгівля та послуги – як для туристів, так і для обслуговування місцевих жителів.

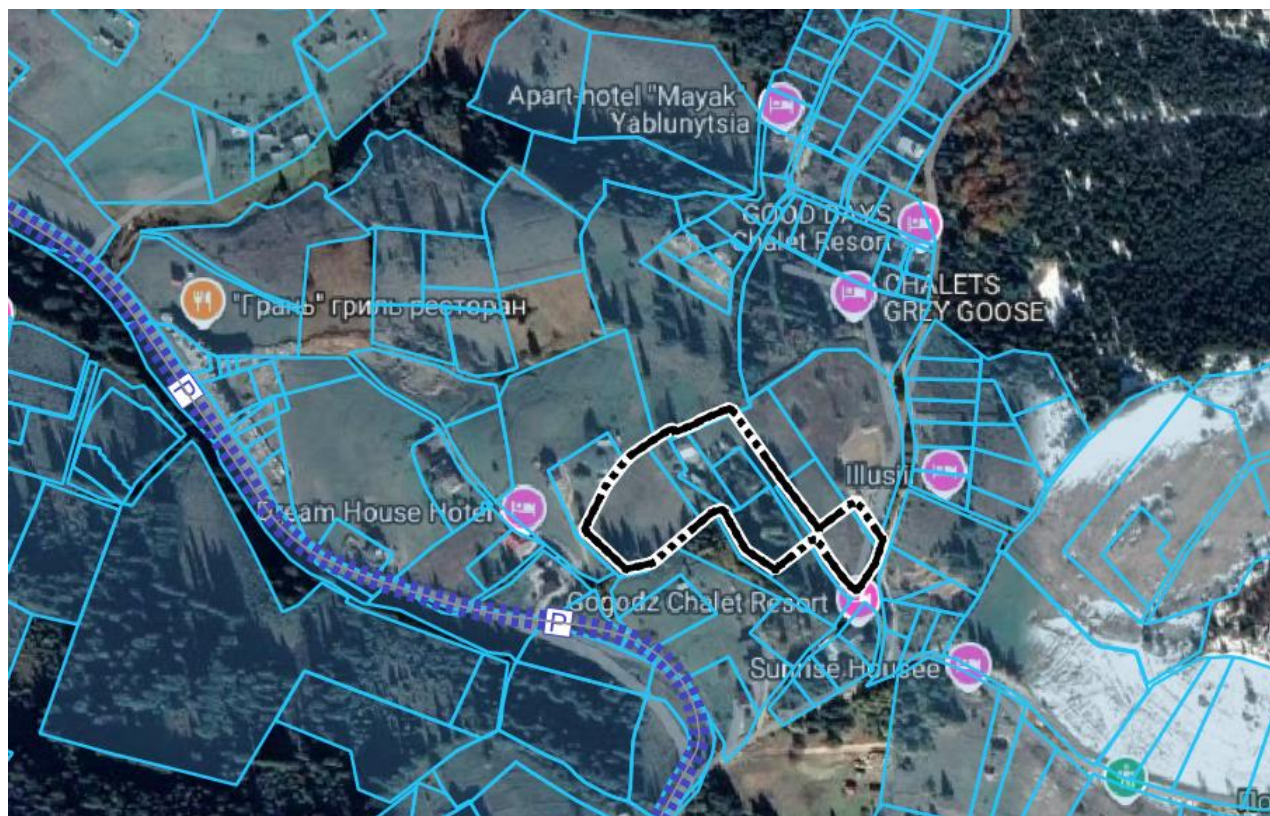
Транспорт – перевезення туристів, вантажів, логістика.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №						
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			Арк
						ЗМ		

- *Гармонійність нової забудови* – проєктована рекреаційна забудова органічно впишеться в існуючу інфраструктуру та природний ландшафт, доповнюючи наявні туристичні об’єкти й підсилюючи розвиток рекреаційної сфери громади.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арх

Схема розташування території проектування

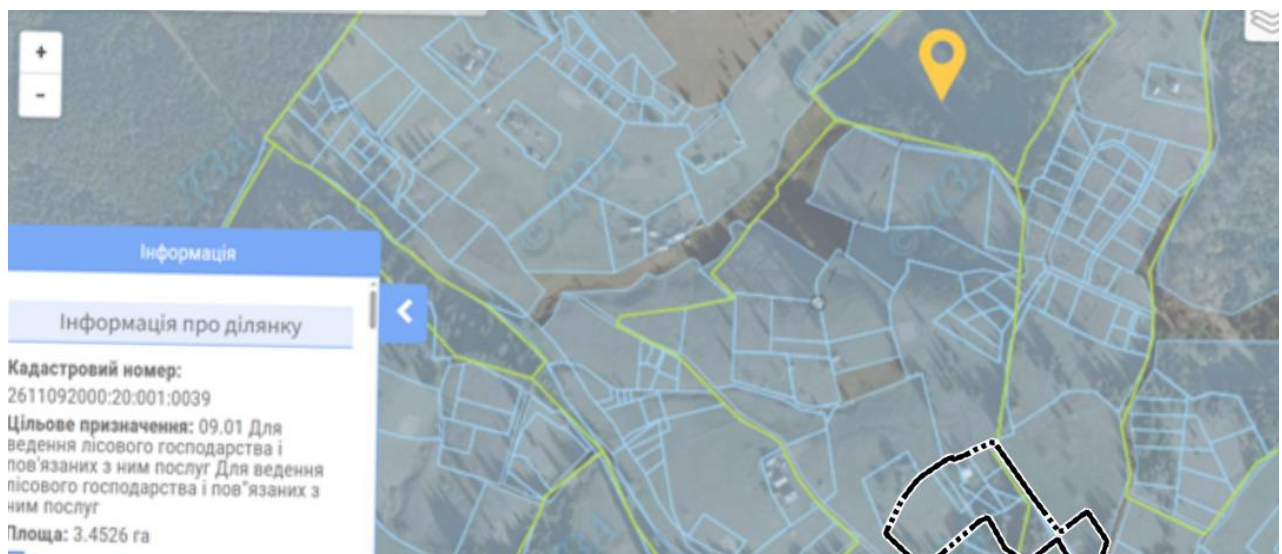
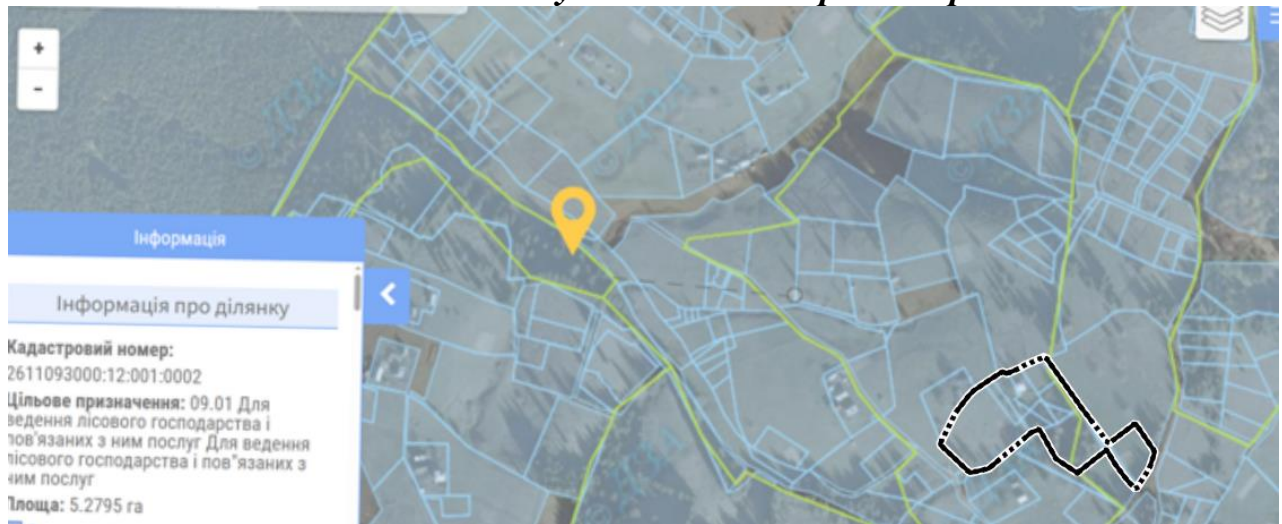


Зона проектування не відноситься то земель лісогосподарського призначення
Зі східної та західної сторін земельні ділянки суміжні із територіями житлової садибної забудови та землями сільськогосподарського призначення.

Місцевість, охоплена детальним планом території, розташована на відстані 421м (західна сторона) від земельної ділянки з кадастровим номером 2611093000:12:001:0002, що має цільове призначення 09.01 – "Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг", категорія – землі лісогосподарського призначення. З північної сторони, на відстані 301м, територія ДПТ межує із земельною ділянкою з кадастровим номером 2611092000:20:001:0039 з аналогічним цільовим призначенням – 09.01 "Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг", категорія – землі лісогосподарського призначення.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №										
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк		

Викопіювання з Публічної кадастрової карти



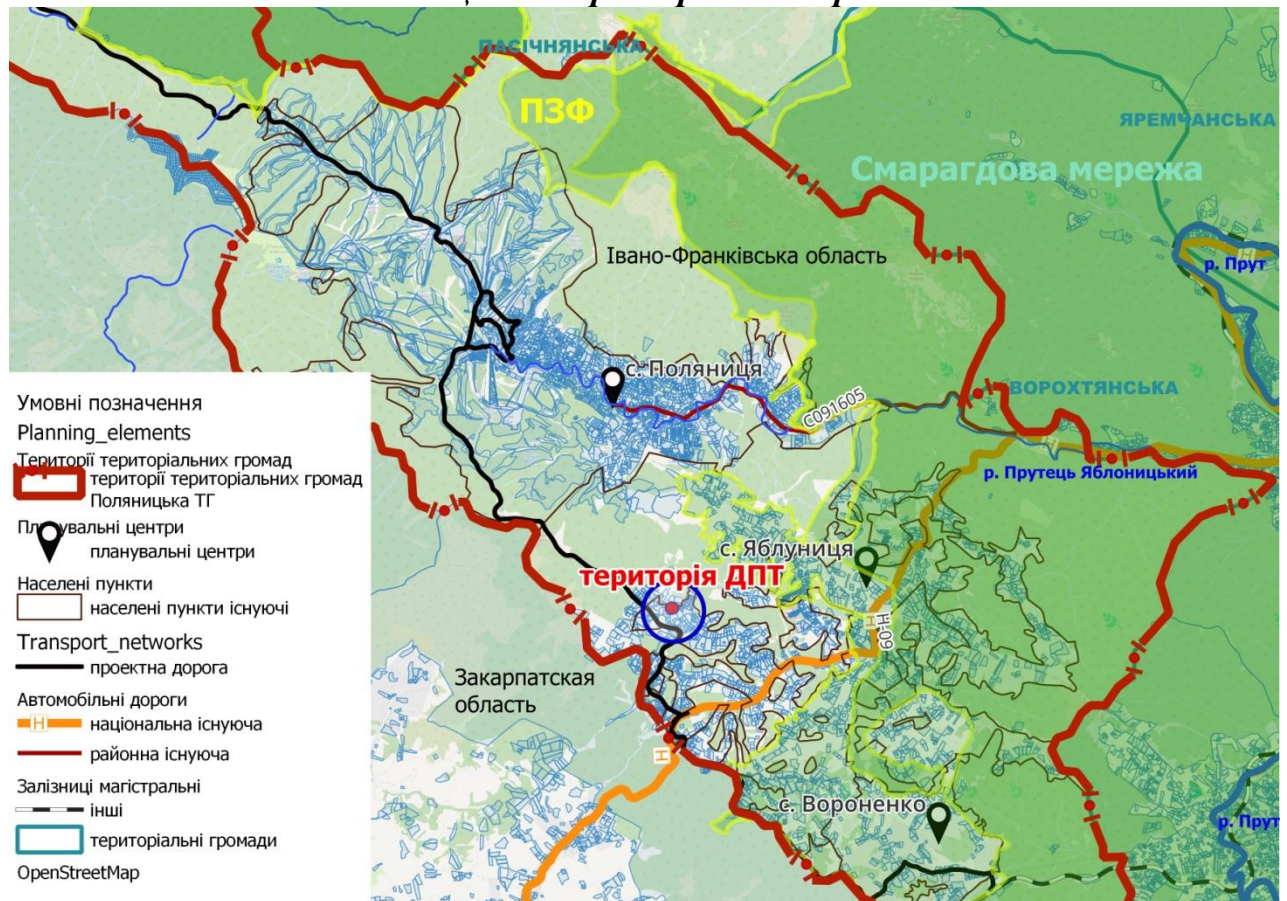
На території проектування відсутні:

- території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони;
- території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання;
- об'єкти екомережі;
- території Смарагдової мережі;
- водно-болотні угіддя міжнародного значення;
- біосферні резервати програми ЮНЕСКО "Людина і біосфера";
- об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО;
- прибережна захисна смуга .

Ділянки проектування формуються як окрема зона орієнтовною площею 1,6322 га с. Яблуниця.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №						
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			Арк
						ЗМ		

Схема розташування території проектування в межах Поляницької територіальної громади



Згідно з Генеральним планом с. Яблуниця, площа проектування знаходиться на території житлової садибної забудови та територіях житлово-відпочинкових комплексів, «зеленого туризму» та житлової забудови.

Існуюче функціональне використання по території (згідно відомостей ДЗК)

10102.0 - Території житлової садибної забудови

30101.0 - Території під ріллею та перелогами

30102.0 - Території під багаторічними насадженнями

Фактичне функціональне використання територій в с. Яблуниця

1. Житлова забудова

-Переважають приватні будинки, багато з яких використовуються як садиби для тимчасового проживання туристів.

2. Готельно-ресторанна та туристична інфраструктура

-Діють заклади, які надають послуги розміщення (готелі, апарт-готелі, зелені садиби).

-Заклади громадського харчування: кафе, ресторани та комплекси відпочинку, які обслуговують як мешканців, так і гостей.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №						
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			Арк
						ЗМ		

Медицина: Медичне обслуговування представлене фельдшерсько-акушерським пунктом. Більш спеціалізовані послуги мешканці та туристи отримують у м. Яремче, де розташована найближча лікарня.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк.

Цей тематичний підрозділ містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території, на яку розробляється містобудівна документація – «Зміни до генерального плану села Яблуниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельних ділянок загальною площею 1,6322 га по вул. Горішків с. Яблуниця з метою зміни цільового призначення та визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», та характеризується за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк.

Площа детального плану території складає 1,6322 га.

Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в межах території проектних робіт речові права зареєстровані на 14 земельних ділянок, а саме:

№	Кадастровий номер земельної ділянки	Місце розташування земельної діл.	Вид права власності	Суб'єкт права власності на земельну ділянку	№ та дата державної реєстрації права (в ДРРП)
1	2611093001:16:002:0276	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61413489, 05.09.2025
2	2611093001:16:002:0277	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61413656, 05.09.2025
3	2611093001:16:002:0278	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61413577, 05.09.2025
4	2611093001:18:001:0073	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61413843, 05.09.2025

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

5	2611093001:18:001:0074	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна (2/3) гр. Івасишин Олександр Васильович (1/3)	61412035, 05.09.2025 61412215 05.09.2025
6	2611093001:18:001:0075	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна (2/3) гр. Івасишин Олександр Васильович (1/3)	61412380, 05.09.2025 61412393 05.09.2025
7	2611093001:18:001:0076	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61415671, 05.09.2025
8	2611093001:18:001:0077	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61415600, 05.09.2025
9	2611093001:18:001:0078	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61415357, 05.09.2025
10	2611093001:18:001:0079	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	61415438, 05.09.2025

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ЗМ

Арк

		сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків			
11	2611093001:18:001:0080	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна (2/3) гр. Івасишин Олександр Васильович (1/3)	61413107, 05.09.2025 61413128 05.09.2025
12	2611093001:18:001:0081	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна (2/3) гр. Івасишин Олександр Васильович (1/3)	61413231, 05.09.2025 61413246 05.09.2025
13	2611093001:18:001:0064	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Білусяк Галина Андріївна	47578159, 09.08.2022
14	2611093001:16:002:0226	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада, с. Яблуниця, вулиця Горішків	приватна	гр. Турчин Роман Михайлович	58078647, 18.12.2024

Згідно з пунктом 89.2 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, формування земельних ділянок є обов'язковим, крім випадків, коли такі земельні ділянки вже сформовані та якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я,

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Арк

ЗМ

культури, житлово-комунального господарства та інших об’єктів, визначених замовником у завданні на проектування). Відповідно, земельні ділянки, на території яких розробляється ДПТ є сформованими і відомості про них вже внесені до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. Територія опрацювання Детального плану території не підлягає окремій реєстрації.

Для створення картографічної основи з інформацією про сучасне використання земель використовувалися дані Державного земельного кадастру, ортофотоплани, генеральний план населеного пункту с. Яблуниця.

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. До приватної власності відносять земельні ділянки, право на які посвідчено та зареєстровано відповідно до чинного на момент виникнення права приватної власності законодавства.

2.ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

2.1. Ландшафтне планування

Зміни до Генплану с. Яблуниця суміщенні з детальним планом території для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, закладають основи для збалансованого використання природного потенціалу території, її екологічної стійкості та підвищення туристичної привабливості.

Перспективи використання природного потенціалу території

У межах визначених 14 ділянок під проектування по вул. Горішків у селі Яблуниця зберігається високий рекреаційний потенціал завдяки мальовничим гірським ландшафтам, сприятливим кліматичним умовам та близькості до гірськолижної інфраструктури курорту «Буковель». Територія придатна для розвитку рекреаційних об’єктів, орієнтованих як на зимовий, так і на літній відпочинок (пішохідні маршрути, велотуризм, зелений туризм). Додатковим напрямом розвитку є покращення стану зелених насаджень та інтеграція рекреаційної забудови у гармонії з довколишнім ландшафтом. Це сприятиме підвищенню туристичної привабливості с. Яблуниця та сталому використанню її природного потенціалу.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Перспективи використання природного потенціалу території										
			У межах визначених 14 ділянок під проектування по вул. Горішків у селі Яблуниця зберігається високий рекреаційний потенціал завдяки мальовничим гірським ландшафтам, сприятливим кліматичним умовам та близькості до гірськолижної інфраструктури курорту «Буковель». Територія придатна для розвитку рекреаційних об'єктів, орієнтованих як на зимовий, так і на літній відпочинок (пішохідні маршрути, велотуризм, зелений туризм). Додатковим напрямом розвитку є покращення стану зелених насаджень та інтеграція рекреаційної забудови у гармонії з довколишнім ландшафтом. Це сприятиме підвищенню туристичної привабливості с. Яблуниця та сталому використанню її природного потенціалу.										
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ЗМ				Арк

Усунення загроз та конфліктів природокористування

Проектними рішеннями передбачено:

- Мінімізацію втручання у природні ландшафти при розміщенні нових рекреаційних об’єктів.
- Запобігання ерозійним процесам на гірських схилах за рахунок правильного розміщення забудови та інженерних заходів.
- Адаптацію до змін клімату шляхом збереження зелених масивів, регулювання поверхневого стоку та охорони водних об’єктів.
- Раціональне землекористування, що не передбачає втручання у землі лісгосподарського призначення та враховує екологічну стійкість існуючих територій.
- Зменшення конфлікту між інтенсивним туристичним навантаженням і природними екосистемами за рахунок планування території із збереженням екологічного балансу.

Формування екологічної мережі території

Спеціального формування екомережі в межах даного проекту не передбачається. Водночас:

- проектні рішення не порушують існуючі та потенційні елементи екологічної мережі, так як проект регіональної схеми формування екомережі в Івано-Франківській області в порядку, установленому Законом України «Про екологічну мережу України», не затверджений;
- не створюються загрози для їх функціонування;
- рекреаційна забудова інтегрується у систему просторово пов’язаних природних та рекреаційних територій.

Впорядковане розміщення нової рекреаційної забудови у межах 14 ділянок дозволяє:

- зберегти безперервність екологічних зв’язків між зеленими масивами, водотоками та відкритими просторами;
- уникнути фрагментації ландшафтів;
- забезпечити формування екологічно сприятливого середовища для мешканців і туристів.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ЗМ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

2.2. Інженерна підготовка і захист території

Територія проектування чітко окреслена сформована як єдина зона опрацювання і складається з 14 суміжних земельних ділянок, що дозволяє визначити допустимі зони для аналізу існуючого стану інженерної підготовки.

Рельєф: місцевість горбиста, зі значними перепадами висот (від ~986 м до понад 1049 м за Балтійською системою висот 1977 р.). На матеріалах геодезичних вишукувань видно щільну сітку горизонталей, що підтверджує круті схили.

Земляні роботи: присутні поодинокі насипи, та вирівнювання під щебеневу дорогу. Це свідчить про вже виконувались вирівнювання та підсипка ґрунту для вирішення проблем із перепадом висот.

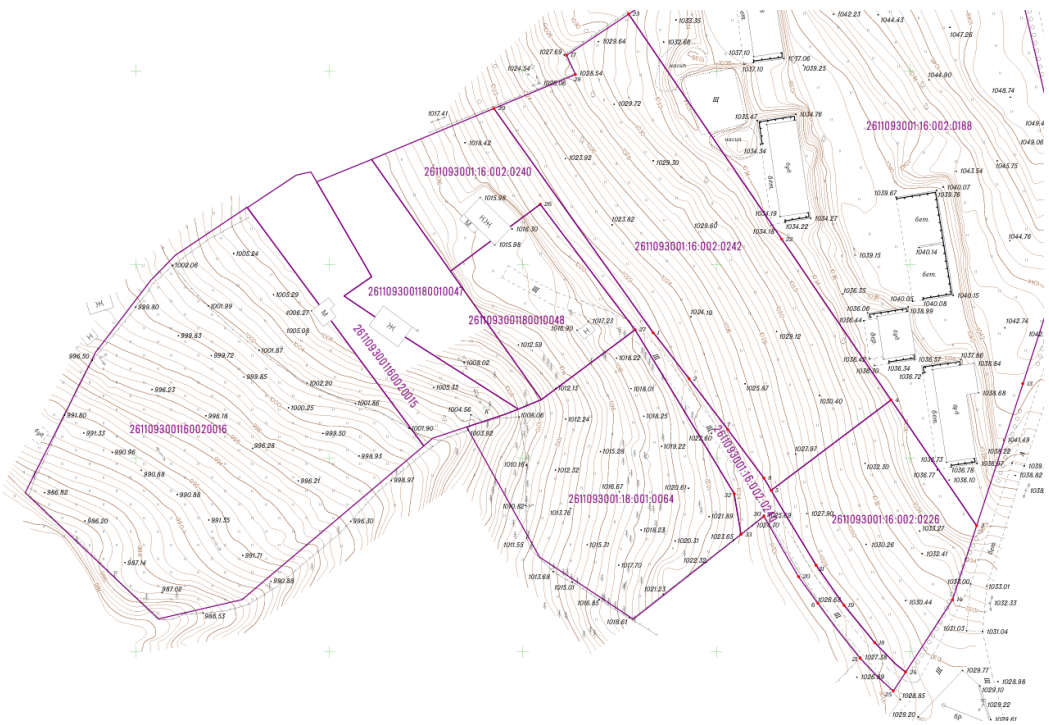
Дренаж / водовідведення: відсутні існуючі елементи каналізаційної чи зливової мережі.

Забудова: на картографічній основі є позначення існуючих будівель та споруд, а також в західній та центральній частині територію проектування перетинає повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ.

Інфраструктура: відображені дороги / під'їзди (планувальні лінії, насипи під них).

Захисні заходи: на матеріалах геодезичних вишукувань окремо укріплювальних стінок чи габіонів не показано, що свідчить про відсутність підготовки схилів.

Картографічна основа для розроблення ДПТ



Рекомендації з інженерної підготовки:

Інженерна підготовка території реалізована як цілісний комплекс заходів, узгоджених із проектними рішеннями, передбаченими містобудівною документацією 2024 року для прилеглих ділянок. Основною метою є покращення санітарно-гігієнічних умов експлуатації будівель. До складу робіт входить вертикальне планування для ефективного відведення поверхневих вод та інженерний захист території від підтоплення. Водовідведення організовано за допомогою комбінованої системи, що включає встановлення дощоприймачів і лотків з решітками, які функціонують у поєднанні з заходами вертикального планування.

Відповідно до «Державних санітарних норм і правил утримання територій населених місць», затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.11 № 145, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 5.04.11 за № 457/19195» п 2.25., відведення стічних вод, що утворилися на забудованій території внаслідок випадання атмосферних опадів, повинно здійснюватись з усього басейну стоку системою зливової (дощової) каналізації, яка є обов'язковим елементом благоустрою населених пунктів. У містах необхідно передбачати злизову (дощову) каналізацію закритого типу з попереднім очищенням стоку.

Вертикальне планування територій 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.

На графічних матеріалах «Схема інженерної підготовки території» проведені характерні проектовані відмітки проектованих будівель.

Інженерна підготовка території передбачає організацію рельєфу із максимальним його збереженням з умовою забезпечення відведення поверхневих вод з ділянки до дороги.

Отже, в склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включено:

- влаштування підпірних стінок
- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №								
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		
									ЗМ	
									Арк	

- створення безпечних умов для руху транспорту, пішоходів
- організація інженерних заходів при проектуванні твердого покриття, пішохідних зон, , а також будівлі відкритого(частково заглибленого в схил) паркінгу.

2.3. Обмеження у використанні земель
(окремим розділом для службового користування)

2.3.1 Існуючі обмеження у використанні земель

2.3.2 Проектні обмеження у використанні земель

2.3.3 Встановлені обмеження у використанні земель

2.4. Функціональне зонування території

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557) пункту 67. підпункту 5. У рамках розроблення детального плану території може бути здійснено уточнення меж функціональних зон без зміни функціонального призначення територій; утворення нових, об'єднання чи виключення функціональних зон не допускається.

Відповідно до Додатку 60 до Порядку ведення державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557)територія проектування відповідає наступному функціональному призначенню :

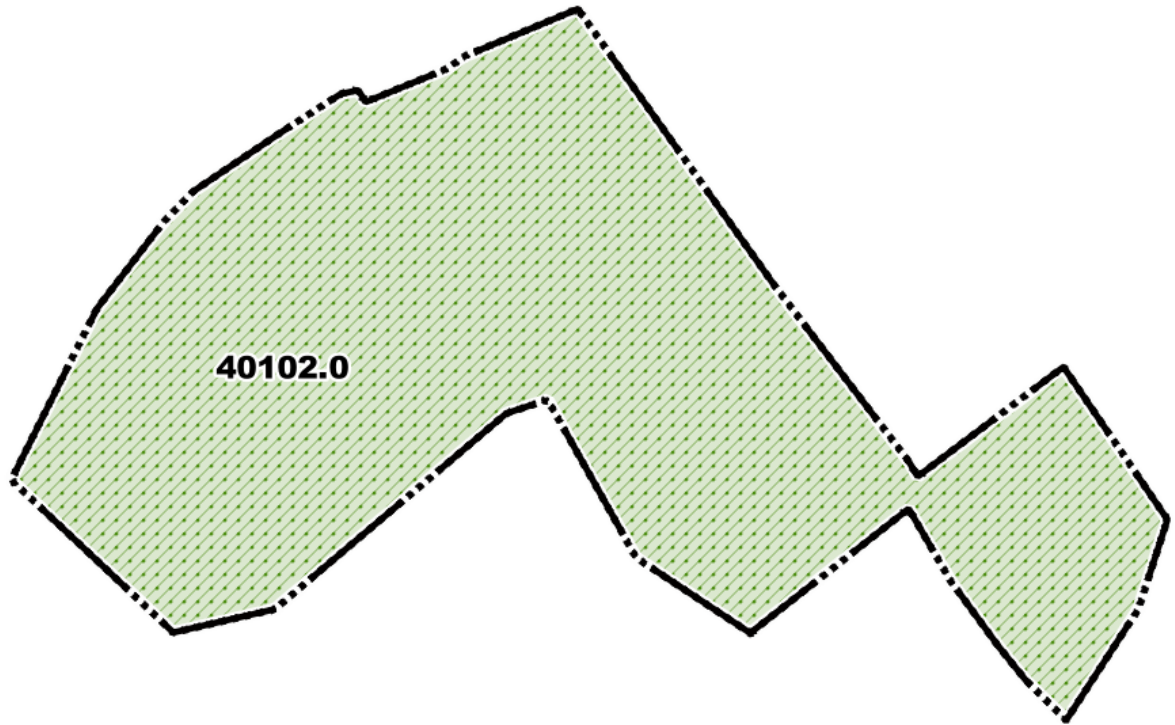
Існуюче функціональне використання

Аналізуючи - Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки:

- **10102.0 - Території житлової садибної забудови**
02.01- Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка),
- **30101.0 - Території під ріллею та перелогами насадженнями**
01.03 – для ведення особистого селянського господарства,
- **30102.0 - Території під багаторічними насадженнями**
01.05 – для індивідуального садівництва

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

Схема функціонального зонування території



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

-40102.0-Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

-Переважні (основні) види

03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08

-Супутні види

03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

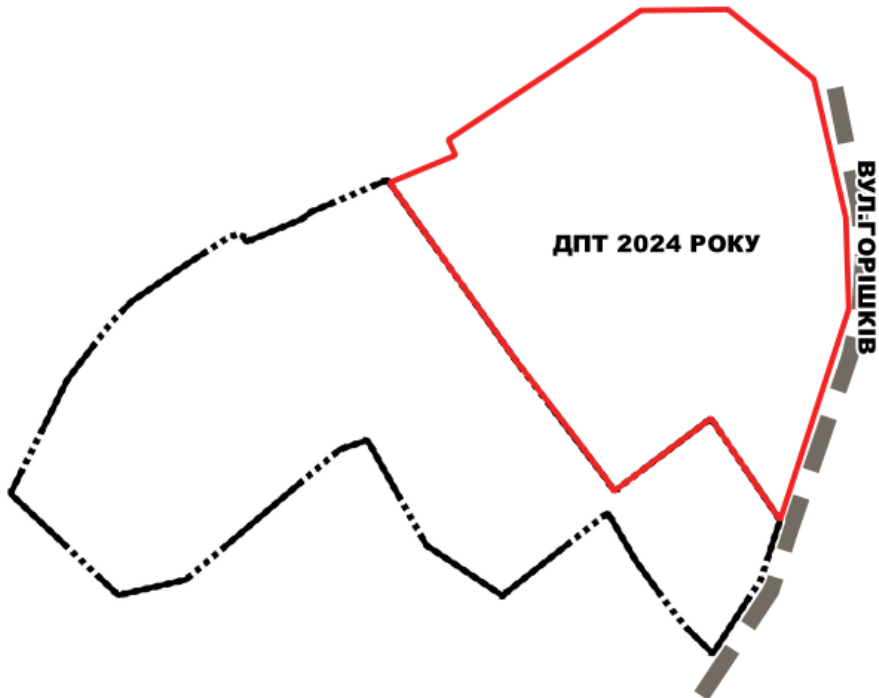
Таблиця 2.1 - Містобудівні умови та обмеження

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	1,6322 га (орієнтовно 1,64 га) Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Е.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	22 м Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 6.2.12

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №						
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ		Арк

функціонального зонування, інженерної інфраструктури та архітектурно-просторової організації. Такий підхід спрямований на формування цілісного, гармонійного середовища з покращеними умовами для життєдіяльності та сталого розвитку території.

Схема просторово-планувальної взаємодії з суміжною ділянкою



Заїзд на територію проєктування здійснюється з вулиці Горішків (з південно-східної сторони). По межі, та довкола основних будівель комплексу передбачається облаштування твердого покриття, яке забезпечує вільний рух автотранспорту, включно зі спеціалізованою технікою. Паркувальна зона з передбачена в будівлі відкритого (частково заглибленого в схил) паркінгу.

На території передбачено комплексний благоустрій, що включає озеленення, облаштування відпочинкових зон, дитячого (розрахованого на різні вікові групи дітей) та спортивного майданчиків. Біля кожного об'єкта комплексу заплановано індивідуальну відпочинкову зону з басейном.

Прилегла ландшафтна зона, яка призначена для прогулянок, виконує рекреаційну функцію та сприяє створенню комфортного середовища для відпочинку. Архітектурно-планувальні рішення передбачають використання природного озеленення та забезпечення пішохідного зв'язку з секціями житлового комплексу, з урахуванням проектних положень, закладених у містобудівній документації 2024 року для суміжної території.

На території проєктування передбачено функціонально розподілену планувальну структуру з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних та інженерно-експлуатаційних вимог. У частині ділянки біля будівлі відкритого(частково заглибленого в схил) паркінгу передбачена господарська зона, до складу якої входять локальні очисні споруди на понижених відмітках рельєфу.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №								
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		
									ЗМ	

У частині території на підвищених відмітках рельєфу передбачено водозабірну свердловину, резервуар для зберігання протипожежного запасу води, що відповідає вимогам щодо інженерного забезпечення пожежогасіння.

Майданчик тимчасового зберігання твердих побутових відходів (ТПВ) розміщується в паркінгу, що є найбільш доцільним з точки зору логістики, естетики та санітарної безпеки. Розміщення контейнерного вузла в межах закритого приміщення мінімізує ймовірність рознесення сміття вітром, поширення неприємних запахів, а також забезпечує візуальну ізоляцію від громадських зон.

Таким чином, планувальна організація території забезпечує чітке функціональне зонування, інженерну незалежність, комфорт та санітарно-екологічну безпеку.

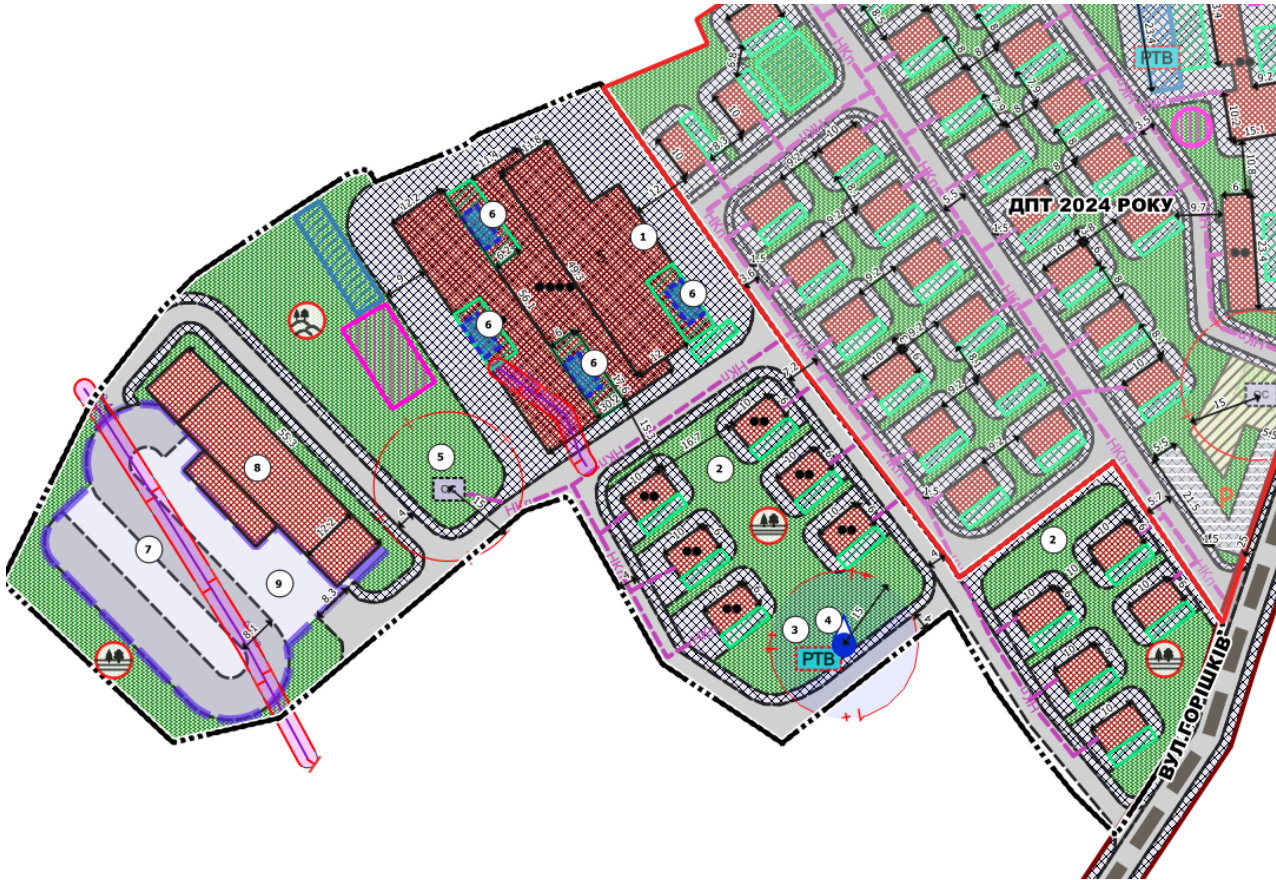
Таблиця 2.2. Перелік будівель по території проектування комплексу апартаментів з допоміжною інфраструктурою

№	Назва	Статус	Примітка
1	Готель з вбудованим рестораном	проект	Поверховістю від 1 до 5 з терасами
2	Будинки довготривалого відпочинку	проект	11 шт
3	Резервуар протипожежного запасу води ємністю 150 м.куб	проект	1 шт
4	Водяна свердловина	проект	1 шт
5	Очисні споруди	проект	1 шт
6	Басейн	проект	Тераси готелю та біля кожного будиночку
7	Будівля відкритого (частково заглибленого в схил) паркінгу	проект	Блокований з апартаментами
8	Апартаменти для персоналу	проект	Блоковані з паркінгом
9	Майданчик ТПВ знаходиться в паркінгу	проект	1 шт

Благоустрій території наведений на озеленення та благоустрою території.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

Схема просторової композиції території



Просторова композиція території наведена на схемі План функціонального зонування території. Схема просторової композиції території.

Таблиця 2.3. Основні техніко-економічні показники

№ поз.	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
Комплекс апартаментів з допоміжною інфраструктурою				
1	Площа під забудовою комплексу	м.кв	3614,6	
2	Відсоток забудови за проектом	%	26,35	
3	Поверховість готелю	поверх	1-5	+підвальний +тераси
4	Поверховість будинків довготривалого відпочинку	поверх	1-2	
5	Кількість будинків довготривалого відпочинку	шт	11	окремо стоячі
6	Номерів в готелі	шт	80	
7	Максимально допустимий відсоток забудови	%	70	
8	Гранична висота	м	21	
9	Водяна свердловина	шт	1	

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	3М	Арк

- Територія проектування- 1,6322 га;
- Територія під будівлями комплексу - 26,35% (3614,6м²);
- Територія доріжок з твердим покриттям (включаючи паркувальну зону) – 35,07% (4811,73 м²);
- Територія озеленення - 38.58% (5 293,67 м²);

2.6.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

- Територія проектування передбачається для розміщення рекреаційних об'єктів, зокрема комплексу апартаментів з допоміжною інфраструктурою та зон активного відпочинку. Їхнє розташування поблизу вул. Горішків (на відстані 55 м), яка згідно зі змінами до генерального плану с. Яблуниця 2023 року є проектною дорогою регіонального значення, створює передумови для високої транспортної активності. Основними джерелами транспортного навантаження виступають туристи, персонал обслуговування, а також місцеві жителі, які користуються інфраструктурою курортної зони.

- | | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|--------|------|----|------|
| Зм. | Кільк | Арк. | № док. | Підпис | Дата | ЗМ | Арк. |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Основний зв'язок з територіями населеного пункту забезпечується вул. Горішків яка являється проектною дорогою регіонального значення згідно зі змінами до генерального плану села Яблуниця 2023 року. Ця дорога передбачена містобудівною документацією вищого рівня, зокрема «Схемою планування території Івано-Франківської області», затвердженою рішенням Івано-Франківської обласної ради від 30.06.2017 № 548-16/2017. Наразі

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк.

- Станція Вороненко — розташована приблизно за 17-19 км автомобільними дорогами. Це найзручніший пункт прибуття для туристів, які прямують до курорту «Буковель». Станція обслуговує приміські та регіональні

поїзди, що з'єднують гірські райони з Івано-Франківськом, Львовом та іншими обласними центрами.

- Станція Татарів-Буковель — знаходиться на відстані близько 13-15 км від території проектування. Має зручне сполучення з туристичними маршрутами та забезпечує прибуття пасажирів до рекреаційної зони. Станція активно використовується в сезон високого туристичного навантаження.

- Станція Яремче — розташована приблизно за 28-31 км від урочища Вишні. Є ключовим транспортним хабом для туристичних потоків, що прямують до Карпат. Має регулярне сполучення з Івано-Франківськом, Києвом, Львовом та іншими містами України.

Врахування цих станцій у транспортному моделюванні дозволяє забезпечити інтеграцію території проектування з регіональною транспортною мережею, а також сприяє розвитку туристичної інфраструктури та підвищенню мобільності населення.

Топологічна лінійно-вузлова модель:

Організація транспортної мережі представлена у вигляді топологічної моделі, яка включає вузли (перехрестя, зупинки, транспортні розв'язки) та лінії (вулиці, дороги, пішохідні зв'язки). Такий підхід дозволяє оцінити пропускну здатність, навантаження на окремі ділянки, а також ефективність зв'язків між функціональними зонами території.

2.6.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

На території розроблення містобудівної документації відсутня дорожньо-транспортна інфраструктура. З південної сторони ділянок проходить вул. Карпатська, що забезпечує транспортний доступ до території проектування

Через територію проектування проходить проектна вулиця, передбачена генеральним планом села Яблуниця. Водночас, згідно з актуальною картографічною основою та даними Державного земельного кадастру, дана зона вже включає сформовані земельні ділянки, що перебувають у приватній власності. У зв'язку з цим, зазначена дорога підлягатиме перенесенню за межі приватних володінь з метою забезпечення її реалізації відповідно до містобудівної документації.

По території проектування передбачено внутрішні проїзди шириною 4 м-5,5м-7,2м, що відповідає допустимим параметрам для забезпечення безпечного руху легкового транспорту, спеціалізованих служб та пожежної техніки. Уздовж проїздів передбачено пішохідні тротуари шириною від 2 м, що враховують вимоги інклюзивності — забезпечено безбар'єрний доступ, пониження бордюрів у місцях переходів, можливість пересування осіб з інвалідністю, а також батьків з дитячими візками.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

Запропоновані рішення спрямовані на формування комфортного, безпечного та екологічно орієнтованого середовища, що відповідає сучасним вимогам до організації мобільності в туристичних регіонах.

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк.

2.6.6 Організація паркувального простору

По території проектування, передбачається будівля відкритого (частково заглибленого в схил) паркінгу на 72 машиномісця.

Орієнтовна кількість паркомісць визначена на підставі попередніх розрахунків. Слід враховувати, що площа підземного поверху включає не лише зони для паркування, а й приміщення іншого призначення.

Слід наголосити, що даною містобудівною документацією передбачено, 10% паркомісць для користування людьми з інвалідністю та іншими маломобільними особами. (ДБН “Інклюзивність будівель і споруд” діють з 1 квітня 2019 р.).

Зокрема:

- ширина зони для паркування автомобіля особи з інвалідністю повинна бути не менше 3,5 метра;
- розміри паркувальних місць, які розташовані паралельно бордюру, обов'язково повинні забезпечувати доступ до задньої частини автомобіля, щоб використовувати пандус або підйомний пристрій;
- паркомісця повинні позначатися дорожніми знаками та горизонтальною розміткою відповідно до Правил дорожнього руху з піктограмами міжнародного символу доступності.

Розміри паркувальних місць

При проектуванні автостоянок необхідно виходити з таких нормативних параметрів:

- для тимчасових автостоянок допускаються розміри стоянки $2,5 \times 5,0$ м, зазори безпеки допускається збільшувати до 0,7 м;
- мінімальна ширина проїздів: із двобічним рухом – 5,5 м, з одnobічним рухом - 3,5 м.

2.7. Інженерне забезпечення території

Подальше розміщення та підключення інженерних мереж здійснюється за окремо розробленими робочими проектами.

Схема інженерного забезпечення та по території проектування наведена на схемі інженерного забезпечення.

Водопостачання та водовідведення

На момент розроблення містобудівної документації Полянницька територіальна громада має затверджений документ стратегічного планування «Стратегія розвитку Полянницької територіальної громади на

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Арк
ЗМ						

2024-2030 роки» рішення від 30 січня 2024 року № 656-35-2024.

Основним пріоритетом являється - розвиток каналізаційної інфраструктури та покращення мережі водопостачання. Основним індикатором є кількість суб'єктів які користуються централізованим водопостачанням та водовідведенням. Отже, основною ціллю розвитку громади в найближчі роки є будівництво централізованого водопостачання та водовідведення с. Яблуниця.

Водопостачання

На час розроблення містобудівної документації в селі Яблуниця відсутнє централізоване водопостачання .

Згідно даної містобудівної документації водопостачання буде забезпечуватись шляхом розміщення свердловин (зона санітарної охорони 15 м).

Конкретизація проектних рішень, розрахунок навантаження здійснюється за окремими робочими проектами, на наступних стадіях проектування.

Потреба у водопостачанні визначається з врахуванням норм згідно ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» (додаток А, табл.А.2). Так, згідно даного ДБН, приймаючи споживачів готелів (категорія *** з пральнею) розрахункові середні за рік добові витрати води л/добу на 1 мешканця становить 190 л/добу.

Оскільки с. Яблуниця відноситься до III кліматичного району, то згідно ДБН В.2.5-64:2012 (додаток А, табл.А.2), застосовується підвищувальний коефіцієнт 1,15.

Кількість номерів в готелі комплексу передбачена проектними рішеннями - 80 , приймаємо коефіцієнт 2, отже проектна чисельність перебуваючих (відпочиваючих) -160 осіб та 26 осіб персоналу, разом 186 осіб.

Будинків довготривалого відпочинку- 11шт., приймаємо коефіцієнт 4, отже проектна чисельність перебуваючих (відпочиваючих)-44 осіб.

Разом-230 осіб.

Враховуючи зазначене, загальна потреба у водопостачанні становитиме:
 $190 \text{ л/добу} \times 1,15 \times 230 = 50255 \text{ л/добу} = 50,26 \text{ м}^3/\text{добу}$

Згідно ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» (додаток А, табл.А.2) витрати води на поливання зелених насаджень, газонів і квітників становить 3-6 л/м². На території проектування передбачаються зелені насадження загального користування – газони (площа 5 293,67 м²), отже приймаємо норму 3 л/м². Отже:

$$3 \text{ л} \times 5\,293,67 \text{ м}^2 = 15881,01 \text{ л} = 15,88 \text{ м}^3$$

Також слід зазначити, що на території проектування передбачені об'єкти

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ЗМ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

пожежної охорони (гідранти).

Розрахункова витрата води на зовнішнє пожежогасіння на території рекреаційного призначення прийнято 10,0 л/с (табл.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння прийнято 3 год. (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013)

Витрата води на пожежогасіння території що проектується складе: $Q_{\text{пож}}$, м³/добу проведений за формулою:

$$Q_{\text{пож}} = \pm(q \times N)/1000);$$

де, q– розрахункова витрата води на пожежогасіння, 10,0л/с /1000= 0.01м³

$$N- 3 \text{ год } -3 \times 3600\text{с}$$

$$Q_{\text{пож}} = 3 \times 3600 \times 10 / 1000 = 108,0 \text{ м}^3$$

На території проектування передбачено 1 пожежний гідрант та пожежний резервуар , який під'єднаний до системи водопостачання.

Таблиця 2.4 - Норми водоспоживання для громадської забудови по території проектування

№ п/п	Споживачі	Кількість споживачів (осіб)	Норма водоспоживання л/добу	Середньо-добова витрата м ³ /добу
1	2	3	4	5
2	Готелі категорія *** з пральною.	230	190*1,15	57,799
3	Полив зел. насаджень 5 293,67м ²		3 л/м ²	15,88
4	Разом			73,679

Водовідведення.

Відповідно до ДБН В.2.5–74:2013 норми водовідведення від каналізованої забудови прийнято по водоспоживанню - 73,679 м³.

Даною містобудівною документацією в західній частині території проектування пропонується розміщення локальних очисних споруд (санітарно-захисна зона 15 м).

Від проектного комплексу трубопроводом каналізаційної мережі відбуватиметься водовідведення. Санітарно захисна зона вздовж каналізаційної мережі напірної 5 м.

Остаточне рішення щодо способу відведення вод, необхідно уточнювати на подальших стадіях проектування з обов'язковою оновленою картографічною основою.

Відстані від найближчих підземних інженерних мереж згідно ДБН Б.2.2-12:2019:

1) водопровід і напірна каналізація:

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №								
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					Арк
						ЗМ				

- 5 м до фундаментів будинків та споруд
 - 1,0 м до фундаментів опор повітряної лінії електропередачі до 1 кВ зовнішнього освітлення
 - 1,5 м до дренажу і дощової каналізації;
 - газопроводів тиску: низького 0,005 МПа - 2,0 м, середнього понад 0,005 до 0,3 МПа - 4,0 м
 - 0,6 м до кабелів силових усіх напруг
 - 0,6 м до телекомунікаційних кабелів
 - 1,5 м до теплових мереж
- в) самопливна каналізація (побутова і дощова):
- 3 м до фундаментів будинків та споруд
 - 1,0 м до фундаментів опор повітряної лінії електропередачі до 1 кВ зовнішнього освітлення
 - 1,5 м до водопроводу
 - 0,4 м до каналізації побутової
 - 0,4 м до дренажу і дощової каналізації
 - 0,6 м до кабелів силових усіх напруг
 - 0,6 м до телекомунікаційних кабелів
 - 1,0 м до теплових мереж
- При укладанні мереж у захисних футлярах - відстані можливо зменшувати (згідно ДБН Б.2.2-12:2019).

Електропостачання

Електропостачання - передбачається від існуючої електророзподільної мережі.

Конкретизація проектних рішень, розрахунок навантаження здійснюється за окремими робочими проектами, на наступних стадіях проектування.

Електропостачання проекрованої території забезпечуватиметься шляхом прокладання кабельної лінії електропередачі від проектної трансформаторної підстанції, яка знаходиться в західній частині на межі земельної ділянки.

Також проектними рішеннями передбачається перенесення ЛЕП 0,4 на допустимі охоронні відстані від проектної секції комплексу.

Нижче наведені розрахунки об'єктів, які несуть електричні навантаження на мережу електропостачання (згідно ДБН В.2.5-23:2010 Табл 3.15).

Таблиця 2.5 - Розрахунки об'єктів, які несуть електричні навантаження на мережу електропостачання

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Питоме навантаження	Кількість одиниць	Розрахункове навантаження, кВт
1	*Готелі (без ресторанів): а) з кондиціонуванням повітря;	кВт на місце	0,5	230	115

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Арк

ЗМ

2	Підприємства громадського харчування: а) повністю електрифіковані з кількістю посадочних місць до 500 включно;	кВт на місце	1,03	230	236,9
Разом					351,9

Охоронна зона повітряних ліній електропостачання напругою 0,4 кВ складає 2 м в кожную сторону від осі лінії, кабельних 1м.

Газопостачання

Газопостачання проектних будинків – не передбачається.

Теплопостачання

Теплопостачання передбачається від електричних теплоносіїв.

Трубопровідний транспорт

На території проектування мережі та споруди трубопровідного транспорту відсутні. Даним детальним планом спорудження об'єктів трубопровідного транспорту не передбачається.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території проектування мережі та споруди систем телекомунікації та зв'язку відсутні. Даним детальним планом розміщення об'єктів телекомунікацій та зв'язку не передбачається. Зв'язок здійснюється за допомогою мобільного зв'язку.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ
						Арк

3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ
(окремим розділом для службового користування)

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк

4.ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1.План реалізації містобудівної документації

Номер (кодуювання) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематич-ний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації Короткострокового періоду (до 5-ти років)/ Середньострокового періоду (6-10 років)/ довгостроков а перспектива (понад 10 років)	Умови щодо послідовності реалізації
1	Територія на яку розроблено детальний план території	I. Комплексна оцінка території / 1.1. Оцінка існуючого використання території	атрибутивні дані - name_ua -ДПТ - name_lat-DPT - area 1,6322 га клас- dpt_area	площа території ДПТ- 1,6322 га	Відповідність містобудівній документації вищого рівня ГП с. Яблуниця	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження
2	Визначення виду функціонального призначення території	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.3.Функціональне зонування території детального планування	Для визначення переважних та супутніх видів використання атрибутивні дані - type 40102.0 - code. - pr_code клас- function_zoning_pr_str_public	Вид функціональному призначення території згідно – 2.3.Функціональне зонування території детального планування	Функціональне зонування території в межах детального планування. Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження
3	Обмеження	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.2.Обмеження у використанні земель	Restrictions : areas_in_red_lines protect_zones sanit_protect_zones	Існуючі обмеження у використанні земель Проектні обмеження у використанні земель	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Згідно відомостей ДЗК
4	Організація транспортних зв'язків та паркувального простору	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.5. Транспортна мобільність та інфраструктура	Тверде покриття для проїзду автотранспорту та пішохідні зони атрибутивні дані - state- 8 -function-5,7,14 - dkbscode- 2112 клас- str_transport	Створення проектного проїзду. Організація паркувального простору	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження ДПТ та за робочим проектом
5	Інженерне забезпечення території,	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.6 *. Інженерне забезпечення	Атрибутивні дані в класах: 1) local_power_lines 2) water_supply 3) sewerage 4) str_engineering	Прокладання інженерних мереж	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження ДПТ та за робочим проектом

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата

ЗМ

Арк

		території, трубопровідний транспорт та телекомунікації					
6	Інженерна підготовка	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.1. Інженерна підготовка і захист території	Інженерна підготовка атрибутивні дані 1) heig_in heig_pr 2) slope-length 3) kind - Гідроізоляція підземних споруд, паркінгів, фундаментів Влаштування підпірних стінок клас- 1)ref_point 2)eng_protect_othe r_pg (p)(l)	Освоєння проектної території та інженерна підготовка і захист території	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження ДПТ та за робочим проектом
7	Благоустрій території	2.Обґрунтування проектних рішень / 2.4. Просторова композиція території	Благоустрій території Озеленення атрибутивні дані 1)type 9 kind -1 status-2 1) green_pg 2) green_p	Благоустрій по території проектування	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження
8	ІТЗЦЗ	РОЗДІЛ II ІТЗЦЗ	ІТЗЦЗ атрибутивні дані status-2 - клас- 1)evacuation_paths 2)underground_spaces 3)civil_protect_constr_p	Освоєння проектної території	Відповідність містобудівній документації	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвердження

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							3М	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

4.3. Охорона навколишнього природного середовища
додається окремо (ТОМ III)
(ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ)

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №						
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк	

5.База геопросторових даних

Електронний документ* у форматі баз геоданих, що передаються у форматі JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації згідно із структурою, визначеною наказом Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» від 22.02.2022 № 56.

Класи відношень (зв'язки) не реалізовані через відсутність інструкції (роз'яснення) по реалізації Структури Баз Геоданих містобудівної документації.

Згідно:

- ПОСТАНОВА КМУ

від 09 червня 2021 р. № 632 Київ

Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території

- баз геоданих, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні) згідно із структурою, що визначається Міністерством розвитку громад та територій;

- Наказ Міністерством розвитку громад та територій;

від 22.02.2022 року м. Київ № 54 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16 квітня 2022 року за N 432/37768

Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні. На виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року N 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території"

Посилання <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22#n14>

Місцева система координат – UСК-2000 – (UA_UCS_2000/LCS_26)

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №				
Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ЗМ
						Арк

у форматі JavaScript Object Notation (GeoJSON)*	Назва набору класів об'єктів	Псевдонім класу просторових об'єктів	Формат
	Метадані		
1	Planning_elements	1) Територія, на яку розроблено ДПТ 2) Функціональне використання територій існуюче 3) Функціональне призначення територій проектне	
2	Landuse		
3	Restrictions	1) Охоронні зони 2) Санітарно-захисні зони 3) Зони санітарної охорони джерел водопостачання 4) Санітарні відстані (розриви) від об'єкту	GeoJSON
4	Structures	1) Будівлі та споруди транспорту 2) Функціональні майданчики 3) Будівлі та споруди інженерного забезпечення 4) Громадські будівлі та споруди	GeoJSON
5	Transport_networks	1) Спеціалізовані дороги та проїзди 2) Мережа доріжок 3) Вулиці та дороги населених пунктів	GeoJSON
6	Engineering_networks	1) Лінії місцевих електромереж 2) Місцеві водопроводи технічного водопостачання 3) Трубопроводи каналізаційних мереж 4) Місцеві водопроводи питного водопостачання 5) Трубопроводи дощової каналізації	GeoJSON
7	Inf_social_objects		
8	Inf_tourism_objects		
9	Inf_community_facilities		
10	Inf_enterprise_objects		
11	Inf_transport_objects		
12	Inf_engineering_objects	1) Об'єкти місцевих водопровідних мереж технічного водопостачання 2) Об'єкти місцевих водопровідних мереж питного водопостачання 3) Каналізаційні очисні споруди	GeoJSON
13	Environment	1) Озеленення 2) Об'єкти озеленення	GeoJSON
14	Engineering_preparation	1) Опорні точки 2) Інші проектні заходи з інженерної підготовки та захисту території (полігон та лінія)	GeoJSON
15	Historical_cultural		
16	Civil_protection	1) Маршрути евакуації населення 2) Захисні споруди цивільного захисту 3) Зони формування підземного простору	GeoJSON

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №

Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	3М	Арк

Графічні матеріали

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №										
Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ					Арк	

МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №								
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ЗМ	
									Арк	

ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк