ТОВ «Прикарпатське бюро інвентаризації земель та нерухомості»

Замовник: Поляницька сільська рада

Детальний план території
в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування

Стратегія просторового розвитку території

ТОМ І

Директор **Шикман Г. І**

Головний архітектор проєкту **Баланчук Р. Б.**

Інженер-землевпорядник: **Шикман Г. І.**

2026р.

Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування – розроблений станом на 2026 рік відповідно до чинних норм та законодавства.

Головний архітектор проекту **Баланчук Р. Б.**
Кваліфікаційний сертифікат
АА № 004442

Інженер-землевпорядник **Шикман Г. І.**
Кваліфікаційний сертифікат
№ 011733

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

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ЗМ	Арк
							2

ТОМ І. Стратегія просторового розвитку території		
Вступ		5
1.	***Комплексна оцінка території***	7
1.1.	Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення	8
1.2.	Оцінка існуючого використання території	9
1.3.	Оцінка структури землекористування	14
2.	**Обґрунтування проектних рішень**	17
2.1	Інженерна підготовка і захист території	17
2.2.	Обмеження у використанні земель	19
2.2.1	*Існуючі обмеження у використанні земель*	19
2.2.2	*Проектні обмеження у використанні земель*	19
2.2.3	*Встановлені обмеження у використанні земель*	20
2.3	Функціональне зонування території	20
2.4.	Просторова композиція території	23
2.5.	*Транспортна мобільність та інфраструктура*	25
2.5.1	*Дорожньо-транспортна інфраструктура*	25
2.5.2	*Організація паркувального простору*	26
2.6.	Інженерне забезпечення території	27
3	**Інженерно-технічні заходи цивільного захисту** ***(окремим розділом для службового користування)***	
4	**Впровадження проектних рішень**	30
4.1.	План реалізації містобудівної документації	30
4.2.	Землеустрій	32
4.2.1	*Заходи із землеустрою*	32
4.2.2	*Реєстрація земельних ділянок*	34
4.2.3	*Формування земельних ділянок*	34
4.2.4	*Відомості про сформовані земельні ділянки підлягають внесенню до Державного земельного кадастру*	34
4.3.	Охорона навколишнього природного середовища ТОМ III	
5	**База геопросторових даних**	36

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА

1.	Опорний план існуючого стану використання території проектування	М 1:500
2.	Схема озеленення та благоустрою території	М 1:500
3.	Схема інженерної підготовки і захисту території	М 1:500
4	План функціонального зонування території. Схема просторової композиції території.	М 1:500
5.	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	М 1:500
6.	Схема інженерного забезпечення території	М 1:500

7	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту *для службового користування*	М 1:500
8	Проектний план	М 1:500
ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА		
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 1:500
2	Схема обмежень у використанні земель	М 1:500
3	План землевпорядних заходів	М 1:500
Супровідні документи містобудівної дркументації		
1	Рішення (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 07 травня 2026 р. № 1217-65-2026 «Про надання дозволу на розроблення детального плану територій»	
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 Порядком ведення Державного земельного кадастру, 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)	

ТОМ І.
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
Вступ

Підставою для розроблення містобудівної документації – «Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування» являється Рішення (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 07 травня 2026 р. № 1217-65-2026 «Про надання дозволу на розроблення детального плану територій».

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 та інженерного забезпечення території;
- 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 (витяг) Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 07 травня 2026 р. № 1217-65-2026 «Про надання дозволу на розроблення детального плану територій»;

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

-Генеральний план с. Поляниця (основне креслення) розроблений ДПУДНДІПМ "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя, Київ;

- Інженерно-геодезичні вишукування (топоплан) надані замовником. в 2026 році;
- Інформація про населений пункт

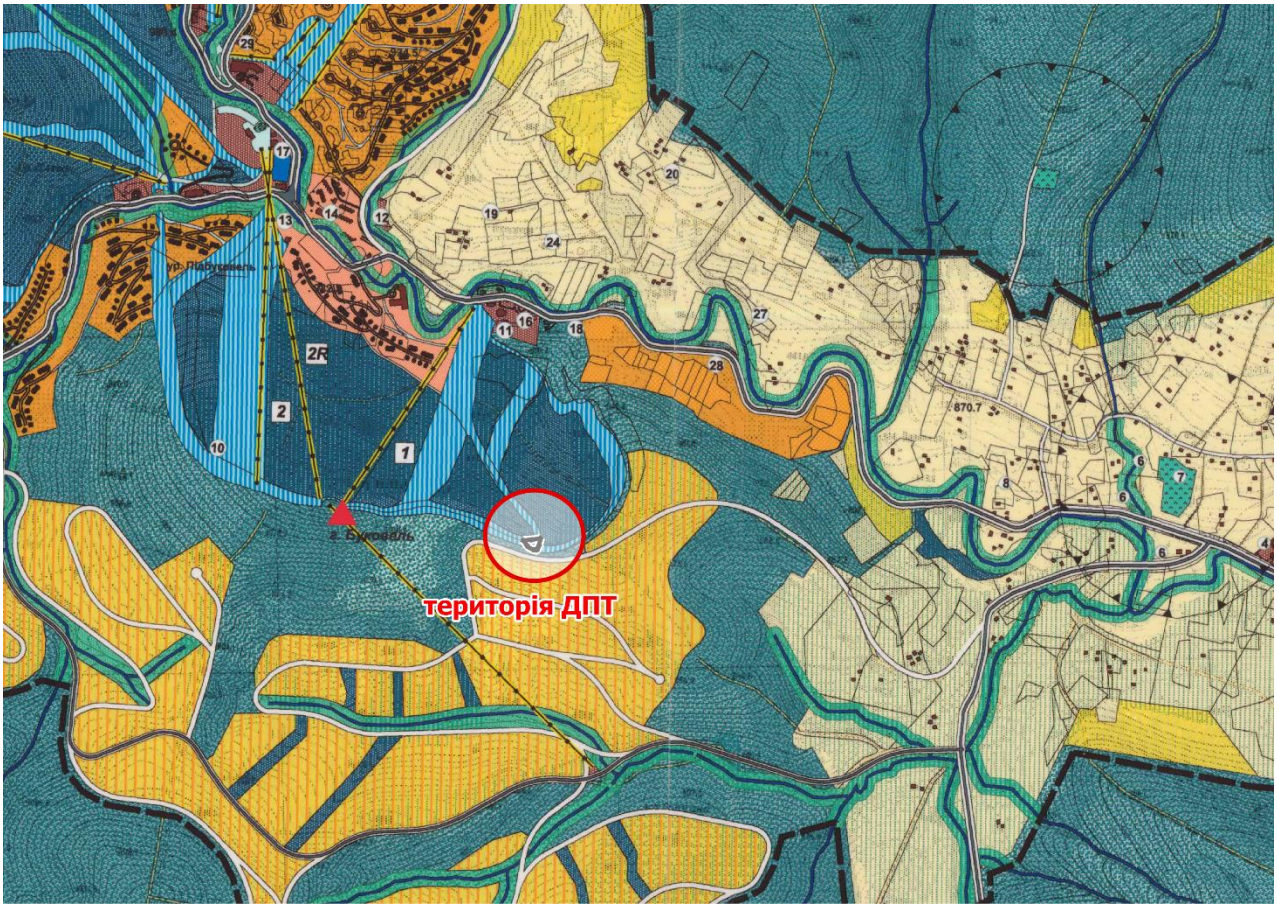
Назва:Поляниця
Назва (EN):Polianytsia
Код КАТОТТГ:UA26120130010038414
Тип:С
Код типу:С
Код КОАТУУ:2611092001

1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

Розроблення детального плану території, що охоплює земельну ділянку площею 0,11 га з кадастровим номером 2611092001:22:002:5118, яка перебуває у приватній власності та розташована в селі Поляниця Поляницької сільської територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області, здійснюється відповідно до встановленого порядку.

Функціональне призначення території згідно з Генеральним планом с. Поляниця визначене як «території лижних трас», що відповідає функціональному призначенню 40100.0 «рекреаційно-туристичні території» .

Схема розташування території проєктування на генеральному плані села Поляниця



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

- 40100.0 «рекреаційно-туристичні території» .

Територія проектування сформована як окрема земельна ділянка площею 0,11 га з кадастровим номером 2611092001:22:002:5118, цільове

призначення - 07.01 "Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення".

1.1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

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

Демографічний потенціал

Село Поляниця має невелику чисельність постійного населення — орієнтовно 800–1200 осіб (оцінка, оскільки туристична інфраструктура спричиняє сезонні коливання).

Вікова структура:

- Частка працездатного населення (18–60 років): висока, понад 60%.
- Молодь до 18 років: близько 15–20%.
- Осіб пенсійного віку: до 15%.

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

Рівень освіти:

Серед населення села переважає середня освіта.

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 (курорт "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 курорту «Буковель»:

Готелі, котеджі, ресторани, прокат спорядження, канатні дороги.

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.

Сільське господарство — не є домінуючим, але існує як підсобна діяльність.

Просторові закономірності:

Зосередження господарської активності в межах центральної частини Поляниці та вздовж головної транспортної артерії (дорога до Буковелю, вул. Карпатської та проектної дороги регіонального значення в стадії будівництва).

Активне розростання забудови на схили гір, що змінює традиційну сільську структуру.

Розвивається інфраструктура даного регіону.

1.2 Оцінка існуючого використання території

Зона проектування розташована у південній частині села Поляниця. Відповідно до містобудівної документації, на земельній ділянці площею 0,11 га з кадастровим номером 2611092001:22:002:5118, що перебуває у приватній власності ТОВ «Буковель», передбачається будівництво закладу громадського харчування. Територія проектування обмежена лижними трасами, а саме земельними ділянками з цільовим призначенням 07.01 — «Для будівництва та обслуговування об’єктів рекреаційного призначення».

У межах земельної ділянки наявні:

-існуюча будівля кафе «Реберня»;

-відкритий майданчик навколо будівлі, з підпірною стінкою;

-елементи благоустрою території;

-існуючі інженерні мережі та точки підключення до них;

З північної сторони від території проєктування проходить існуюча лижна траса 1С, яка є складовою рекреаційної інфраструктури. Південніше від меж ділянки проходить ще одна існуюча лижна траса 3D.

Зона проєктування забезпечена необхідною інженерною інфраструктурою. На картографічній основі відображені існуючі інженерні мережі, зокрема мережі електропостачання та інші комунікації, що забезпечують функціонування об'єкта. Також наявні існуючі очисні споруди з східної сторони від території проектування.

Особливістю території проєктування є її розташування безпосередньо в зоні функціонування гірськолижного комплексу та мережі лижних трас. Доступ до території здійснюється переважно за допомогою канатної дороги, а також спеціалізованим транспортом, що використовується для обслуговування гірськолижної інфраструктури та трас.

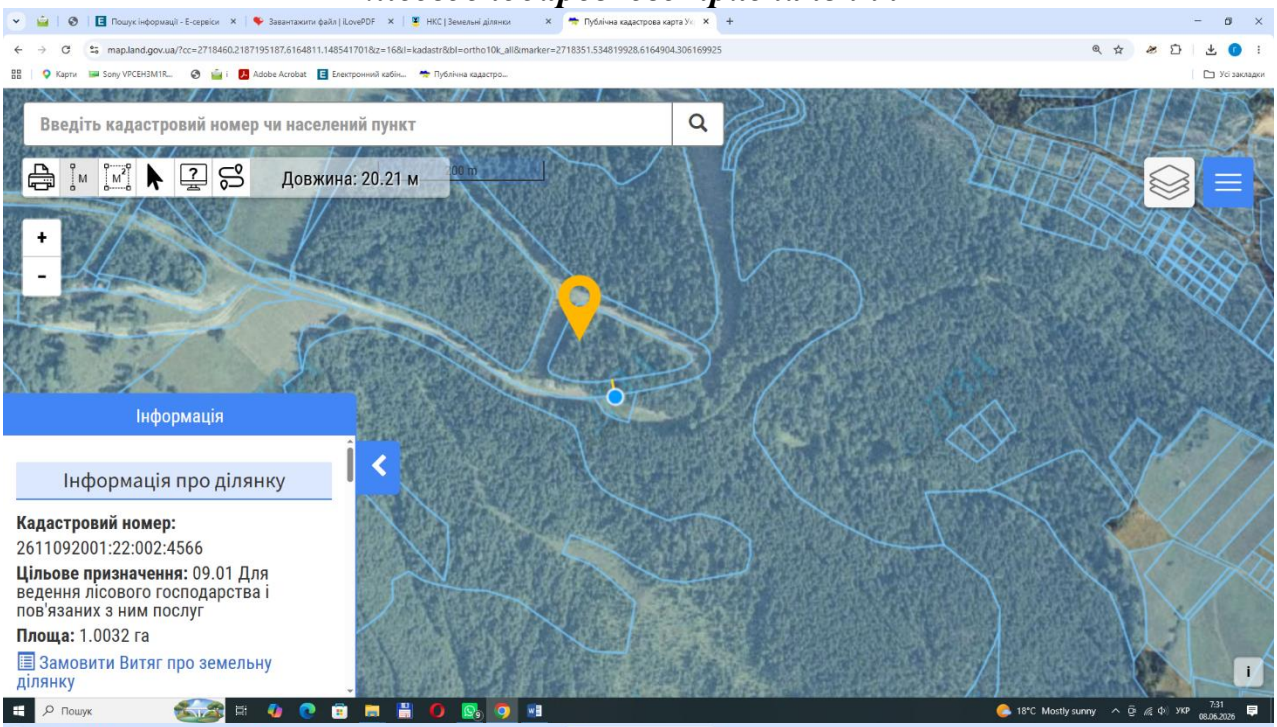
Існуючий заклад громадського харчування орієнтований насамперед на обслуговування відпочивальників, лижників та сноубордистів, які перебувають на схилах гірськолижного комплексу. Розміщення закладу безпосередньо поблизу трас забезпечує можливість отримання послуг харчування та відпочинку без необхідності спуску до нижніх станцій витягів, де зосереджена основна частина об'єктів громадського обслуговування.

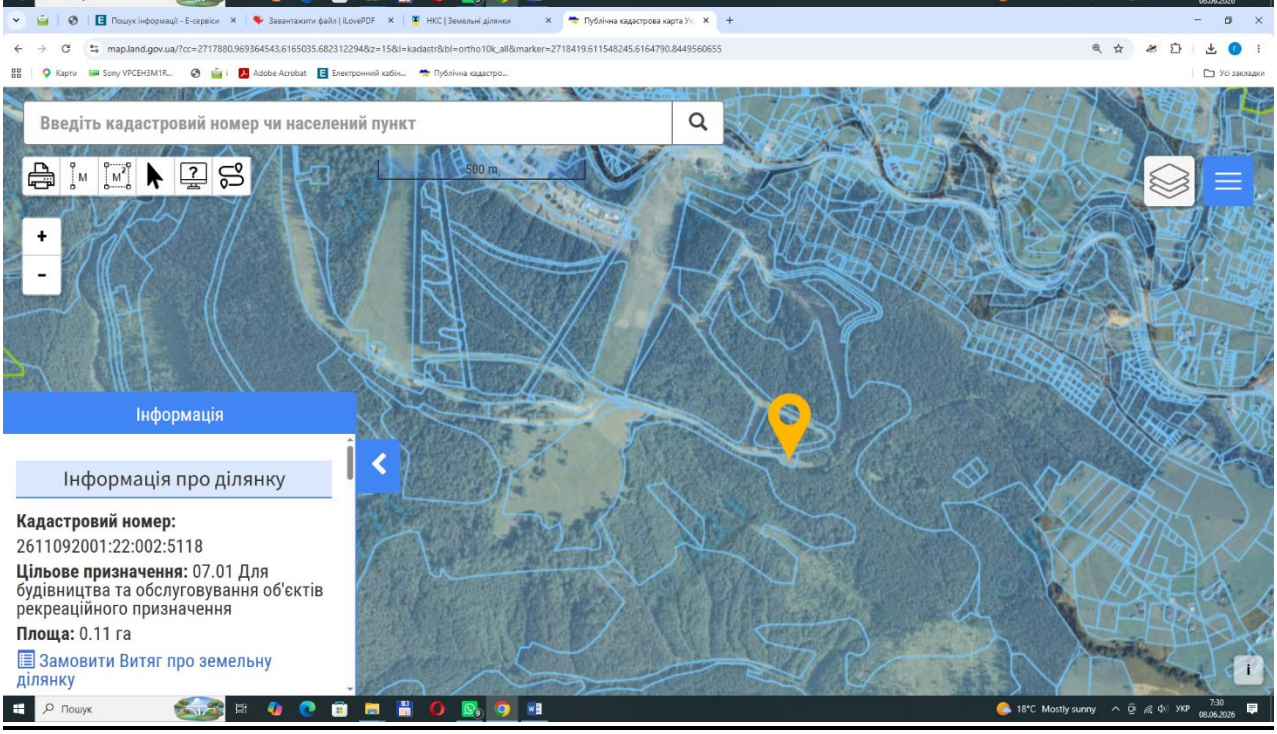
Таким чином, об'єкт виконує важливу функцію в структурі рекреаційної інфраструктури гірськолижного комплексу, підвищуючи комфорт перебування відвідувачів на схилах та забезпечуючи їх необхідними послугами під час активного відпочинку.

З північної сторони, на відстані орієнтовно 20 м, розташована земельна ділянка з кадастровим номером 2611092000:22:002:4566, цільове призначення – 09.01 «Для ведення лісового господарства і пов’язаних з ним послуг», категорія земель – землі лісогосподарського призначення. Між зазначеною ділянкою та територією проєктування проходить існуюча лижна траса 1С (земельна ділянка з цільовим призначенням 07.01 «Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення»), яка одночасно виконує функцію протипожежного розриву (бар’єра) між територією проєктування та лісовими насадженнями.

<u>Таким чином, територія проектування не належить до земель лісогосподарського призначення</u>

Рисунок 1.1 – Викопіювання з Публічної кадастрової карти Схема розташування території проєктування відносно земель лісогосподарського призначення



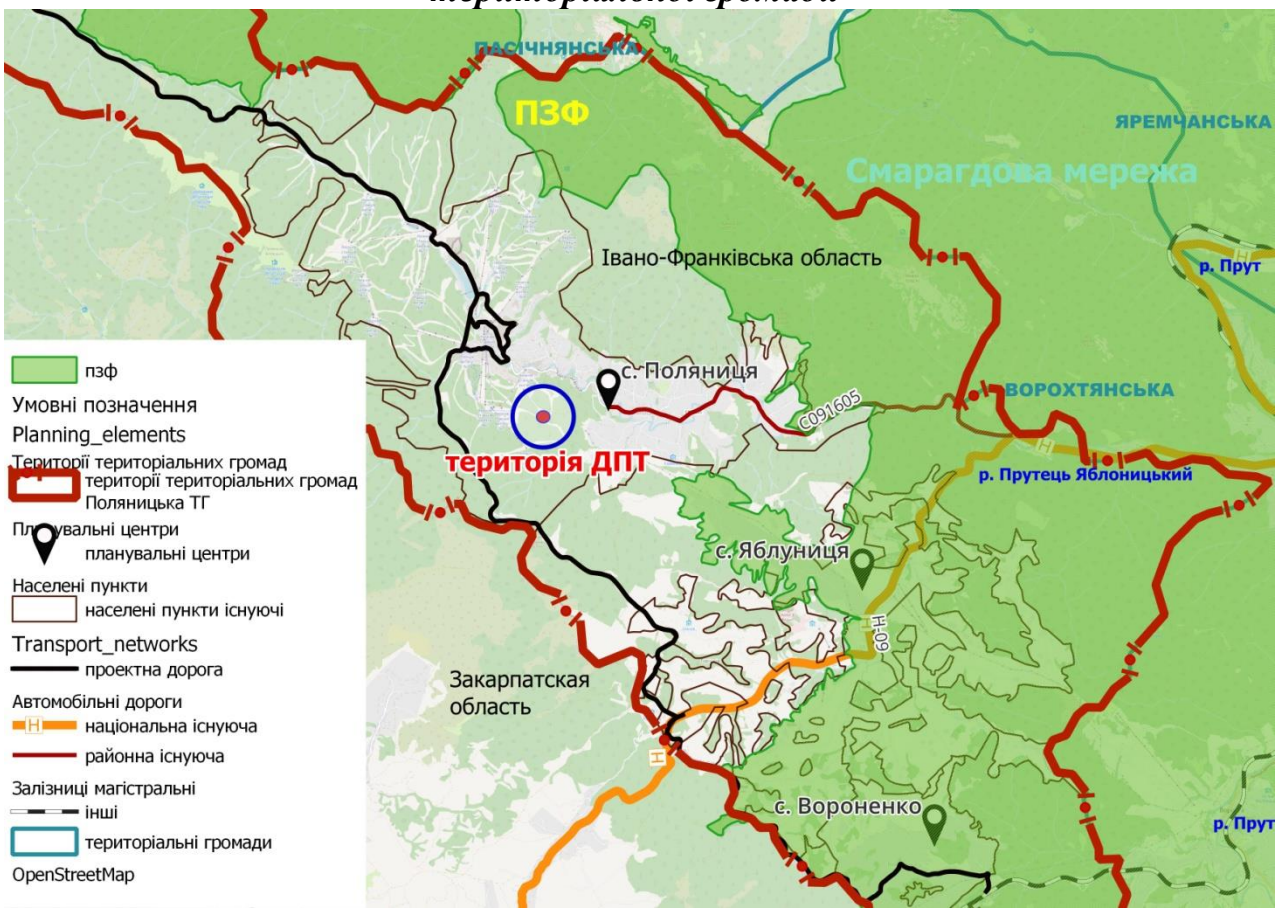


<u>На території проектування відсутні</u>:

- території та об’єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, ;
- території, зарезервовані з метою їх наступного заповідання,
- об’єкти екомережі. *Даний проект регіональної схеми формування екомережі в Івано-Франківській області в порядку, установленому Законом України «Про екологічну мережу України», <u>не затверджений</u>);*
- території Смарагдової мережі

- прибережна-захисна смуга;
- водно-болотні угіддя міжнародного значення ;
- біосферні резервати програми ЮНЕСКО “Людина і біосфера” ;
- об’єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Схема розташування території проектування в межах Поляницької територіальної громади



Згідно з Генеральним планом с. Поляниця, територія проєктування визначена як «території лижних трас, що відповідає функціональному призначенню 40100.0 «рекреаційно-туристичні території» у складі супутніх видів використання території.

Існуюче функціональне використання по території
- 40100.0 «рекреаційно-туристичні території» .;
-земельна ділянка площею 0,11 га з кадастровим номером 2611092001:22:002:5118, цільове призначення - 07.01 "Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення".

<u>Фактичне функціональне використання територій в с. Поляниця</u>

Стан територій в с. Поляниця суттєво трансформований під впливом розвитку туристичної інфраструктури навколо курорту «Буковель»:

Основні види використання:

Житлова забудова – переважно приватні будинки, садиби для тимчасового проживання туристів (міні-готелі, котеджі, апарт-готелі).

Готельно-ресторанна інфраструктура – велика частка території використовується під готелі, кафе, ресторани, комплекси відпочинку.

Комерційне використання – магазини, туристичні офіси, сервіси оренди спорядження.

Виробничі об’єкти – обмежено; представлені переважно дрібні обслуговуючі підприємства (ремонт, склади, логістика).

Інженерна інфраструктура – будівництво нових доріг, систем водопостачання, каналізації , електроліній.

Стан житлового фонду:

Велика частина житлового фонду – приватна забудова, часто з комерційною функцією (туристичне житло).

Постійне населення забезпечене житлом

Активне будівництво апарт-комплексів і котеджів переважно орієнтоване на інвесторів та туристів.

Рівень забезпеченості об’єктами соціальних послуг

Освіта:

- Поляницький ліцей Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області, адреса село Поляниця, Карпатська 2А . Спроможність закладу освіти (учнів): 220

- Поляницький заклад дошкільної освіти (дитячий садок) " Ластівочка" Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області адреса село Поляниця, Карпатська 3А Спроможність закладу освіти (учнів): 50

Охорона здоров’я:

Функціонує амбулаторія загальної практики сімейної медицини.

За спеціалізованою медичною допомогою звертаються до лікарень у Надвірній чи Яремчі.

Культура та спорт:

Окремі приватні ініціативи (спортивні секції, заходи від готелів), але публічні простори і заклади культури розвинені слабо.

Транспорт і благоустрій:

Основні дороги переважно з твердим покриттям покриттям. Маршрут міжміського громадського транспорту здійснюється вул. Карпатська яка являється дорогою районного значення С091605 (А/д Мукачеве – Львів) – Поляниця, яка в східній стороні на відстані 8 км відгалужується від автомобільної дороги національного значення Н-09 (Мукачево - Рахів - Богородчани - Івано-Франківськ - Рогатин - Бібрка – Львів).

Використання офісних і виробничих площ

Офісні площі:

Основне використання — офіси готельного менеджменту, турагентств, сервісних компаній.

Розміщуються переважно на 1-х поверхах готелів, апарт-комплексів.

Виробничі площі обмежене використання:

Малі будівельні бази, майстерні, склади для обслуговування курорту.

Повноцінні промислові об’єкти відсутні через рекреаційне призначення території.

1.3 Оцінка структури землекористування

Цей тематичний підрозділ містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території, на яку розробляється містобудівна документація – **«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу 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.

Площа детального плану території складає 0,1100 га.

Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в

межах території проектних робіт речові права зареєстровані на 1 земельну ділянку, а саме:

№	Кадастровий номер земельної ділянки	Місце розташування земельної діл.	Вид права власно сті	Суб'єкт права власності на земельну ділянку	№ та дата держав ної реєстрації права (в ДРРП)
1	2611092001:22:002:5118	Івано-Франківська область, Надвірнянський район, Поляницька сільська рада с. Поляниця	приватна	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУКОВЕЛЬ"	63538016 12.02.2026

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, культури, житлово-комунального господарства та інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування). Відповідно, земельна ділянка, на території якої розробляється ДПТ є сформованою і відомості про неї вже внесені до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. Територія опрацювання Детального плану території не підлягає окремій реєстрації.

1.3.1 Сучасне використання земель

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

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.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру земельна ділянка, на яку розробляється містобудівна документація – **«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування»,** знаходиться у приватній власності, відноситься до:

- 500 Землі рекреаційного призначення (код цільового призначення, згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок – 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення).

Згідно з Класифікатором видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, територія проектних робіт відноситься

40100.0 – Рекреаційно-туристичні території.

Під земельними угіддями слід розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно історичними ознаками. Головною ознакою, що покладена в основну розділення окремих видів угідь є характер їх використання. При цьому класифікація угідь проводиться з урахуванням основного призначення і систематичного використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей. Склад угідь в межах території проектування визначався відповідно до фактичного стану використання земель та даних Державного земельного кадастру. Розподіл по вище наведених класифікаціях проведений відповідно до Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та представлений в Експлікації.

Експлікація земельних угідь за власниками земельних ділянок, категоріями земель, видами цільових призначень

N	Власник/ земельна ділянка	Форма власності на земельну ділянку (код)	Категорія земель (код)	Вид цільового призначення (код КВЦПЗ)	Загальна площа, га	Угіддя, згідно з КВЗУ
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУКОВЕЛЬ" 2611092001:22:002:5118	100	500	07.01	0.1100	014.00 Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення

2.ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

2.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф території має складний пересічений характер та сформований природними схилами гірської місцевості. Відмітки поверхні в межах ділянки коливаються орієнтовно від 1018,28 м у північній частині до 1014,40 м у південній частині, що свідчить про загальний перепад висот близько 4,0 м.

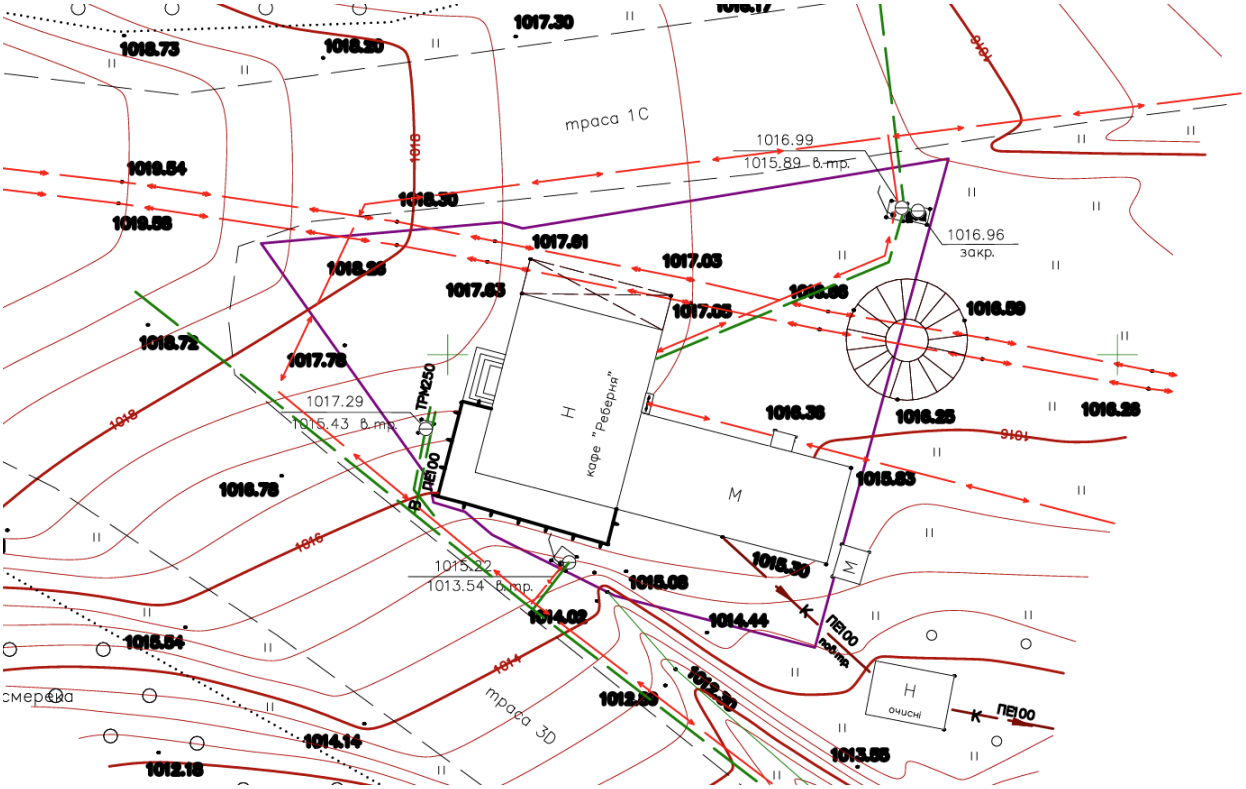
Найвищі відмітки розташовані в північній та північно-західній частинах території, тоді як пониження рельєфу спостерігається у напрямку півдня та південного сходу. Напрямки природного поверхневого стоку відповідають загальному ухилу місцевості та забезпечують відведення атмосферних опадів у нижчі частини рельєфу. Локально на території простежуються окремі нерівності та перепади, характерні для гірських умов, що необхідно враховувати при експлуатації об'єкта та проведенні благоустрою.

Інженерна підготовка території представлена існуючим вертикальним плануванням навколо будівлі, влаштованими майданчиками та підпірною стінкою навколо кафе «Реберня», яка виконує функцію утримання ґрунтових мас і забезпечує стійкість схилів. Наявні елементи інженерного облаштування перебувають у задовільному стані та забезпечують належне функціонування території.

З урахуванням природних умов рельєфу територія є освоєною та придатною для подальшого використання за рекреаційним призначенням. Сучасний стан ділянки дозволяє здійснювати її експлуатацію без необхідності виконання

значних обсягів земляних робіт. При подальшому розвитку території доцільно передбачати заходи з організованого водовідведення, укріплення схилів у разі потреби, а також підтримання існуючих підпірних конструкцій у належному технічному стані для запобігання проявам ерозійних процесів та забезпечення безпечної експлуатації об'єкта.

Картографічна основа для розроблення ДПТ



У межах ділянки передбачається вертикальне планування території з організацією нормативних ухилів для відведення поверхневих вод від будівлі.

Для захисту території від підтоплення та ерозійних процесів потрібно передбачити на подальших стадіях проектування систему поверхневого водовідведення, що включає організований відвід дощових і талих вод по спланованій поверхні з подальшим відведенням у пониження рельєфу або існуючі водовідвідні елементи за межами ділянки. У разі необхідності передбачається влаштування лотків, канав або дренажних елементів локального характеру.

З метою забезпечення стійкості ґрунтів і запобігання зсувним та просадковим явищам передбачаються заходи з укріплення схилів, зокрема озеленення, улаштування підпірних елементів та конструкцій у межах ділянки.

Конкретні технічні рішення щодо реалізації інженерних заходів визначаються на подальших стадіях проєктування відповідно до вимог чинних державних будівельних норм.

2.2.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

На земельній ділянці яка входить до території ДПТ обмеження у використанні наступні:

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;

01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій;

01.08.- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Експлікація земельних угідь за видами обмежень

№	Власник/ земельна ділянка	Код обмеження	Назва обмеження	Площа, га
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУКОВЕЛЬ" 2611092001:22:002:5118	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.	0,0225
		01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	0,0365
		01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	0,0054

2.2.2. Проектні обмеження у використанні земель

Проектним рішенням при розробці містобудівної документації – **«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування»,** встановлено: дана територія на перспективу визначена як територія

-40100.0-Рекреаційно-туристичні території (без зміни функціонального призначення)

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 прилеглі території);13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж).

Планувальними обмеженнями на території є межі населених пунктів,

нормативні пожежні та санітарні розриви до існуючої забудови, нормативні відстані до ліній електропередач.

З метою мінімального впливу на навколишнє середовище передбачається, що будівництво будівель і споруд буде проводитись з використанням сучасного прогресивного технологічного обладнання та сучасних будівельних матеріалів, які не наноситимуть негативного впливу на навколишнє середовище. Розвиток території в межах розробленого детального плану території повинен здійснюватися виключно відповідно до затвердженої містобудівної документації. Розроблені проектні рішення щодо землевпорядних заходів перспективного використання земель, а саме розподіл їх за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень земельних ділянок, що входять до території містобудівної документації будуть застосовані.

2.2.3 Встановлені обмеження у використанні земель

Проектні обмеження (уточнення).

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

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

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

Проектні обмеження на території розроблення детального плану території відсутні.

2.3. 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.

У разі коли відповідно до розділу V положень Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” детальним планом території передбачається визначення функціонального призначення території та на цій території було визначено функціональне призначення території чинною

містобудівною документацією, зміна функціонального призначення території допускається лише за умови дотримання положень додатків 58-60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, в частині незмінності підгрупи функціонального призначення території;

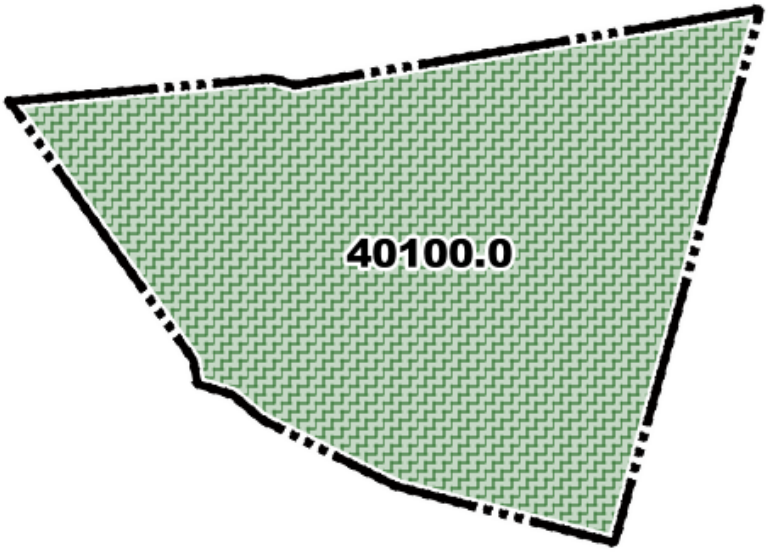
Функціональне призначення території згідно з Генеральним планом с.Поляниця визначене як «території лижних трас», що відповідає функціональному призначенню - 40100.0 «рекреаційно-туристичні території»

Існуюче функціональне використання

- *40100.0 «рекреаційно-туристичні території»*

Територія проектування сформована як окрема земельна ділянка площею 0,11 га з кадастровим номером 2611092001:22:002:5118, цільове призначення - 07.01 "Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення".

Схема функціонального зонування території



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

- 40100.0 «рекреаційно-туристичні території» *(без зміни функціонального призначення)*

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

-Переважні (основні) види
04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08;08.01; 09.02;

-Супутні види

03.03; 03.05; 03.08; 03.17;06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);13.02 (в частині поштових відділень);11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таблиця 2.3 - Містобудівні умови та обмеження

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	**0,11 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	**12 м-**за проєктом Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення»; ДБН В.1,2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об`єктів будівництва. Загальні вимоги» ;ДБН Б.2.2-3:2021 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	**50%** Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» ; та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
	Показники щільності забудови громадських центрів	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.9
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до *«Генерального плану с. Полянця»*. Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п. 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженер-них комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та перед

		проектних розробок . (ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благо-устрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2019 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання авто-транспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2018 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2021 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» ; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій територій" п. 4.20.

2.4.Просторова композиція території

Просторова композиція території сформована з урахуванням існуючого гірського рельєфу, природних умов та розташування гірськолижних трас. Композиційною домінантою є заклад громадського харчування, розташований у центральній частині земельної ділянки. Його розміщення забезпечує функціональний взаємозв'язок із гірськолижними трасами.

Планувальні рішення враховують розташування існуючих гірськолижних трас, які проходять уздовж північної та південно-західної меж території проєктування та визначають її функціональну організацію. Під час розроблення проєктних рішень враховано охоронні зони інженерних мереж, існуючі інженерні споруди та особливості рельєфу.

З північної сторони ділянка межує з існуючою гірськолижною трасою 1С, з південної — з гірськолижною трасою 3D, які визначають основні напрями руху відвідувачів та просторову організацію території.

Композиційним центром є заклад громадського харчування, який виконує допоміжну функцію в структурі рекреаційної інфраструктури комплексу та забезпечує обслуговування відвідувачів безпосередньо на схилі. Основний

доступ до об'єкта здійснюється існуючими канатними дорогами, лижними трасами, при цьому будівництво нової дорожньо-транспортної інфраструктури не передбачається.

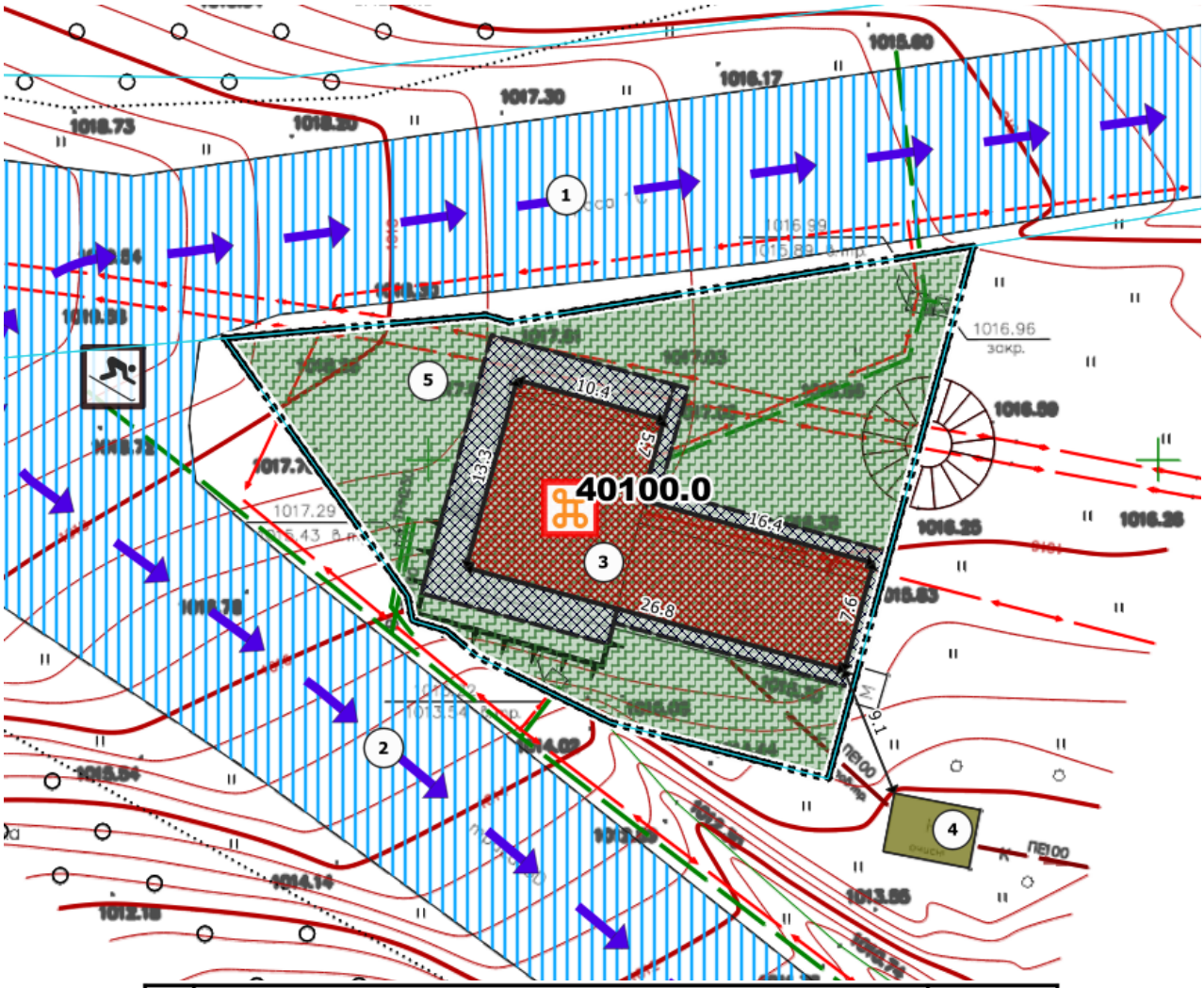
Проєктні рішення не змінюють сформованої просторової композиції території, оскільки зберігаються існуюче функціональне призначення земельної ділянки, місце розташування закладу громадського харчування та його роль у структурі гірськолижного комплексу. Передбачене нове будівництво спрямоване на удосконалення функціональних характеристик об'єкта без зміни планувальної організації території та існуючих рекреаційних зв'язків.

Таблиця 2.4. Основні техніко-економічні показники

№ поз.	**Найменування**	**Одиниця виміру**	**Кількість**	**Примітка**
Територія проєктування		га	0,11	*складається з 1 ділянки*
1	Площа забудови загальна	м.кв	263,73	*23,98 % від території проєктування*
2	Поверховість	поверх	1	
3	Заклад громадського харчування	шт	1	*нове будівництво*
4	Стійка для тимчасового зберігання лижного спорядження	шт	1	*літній період велопарковка*
5	Пожежний гідрант	шт	1	*на існуючій мережі водопостачання*
6	**Максимально допустимий відсоток забудови**	**%**	**50**	
7	**Гранична висота**	**м**	**12**	*за проєктом 4,8*

<u>Благоустрій території наведений на озеленення та благоустрою території.</u>

Схема просторової композиції території



№	назва	статус
1	гірськолижна траса 1С	існуючий
2	гірськолижна траса 3D	існуючий
3	заклад харчування "Реберня" нове будівництво	проєкт
4	очисні споруди	існуючий
5	стійки для тимчасового зберігання лижного спорядження	проєкт

2.5.Транспортна мобільність та інфраструктура

2.5.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Територія проєктування розташована в межах функціонування гірськолижного комплексу та інтегрована в існуючу систему рекреаційних маршрутів. З північної сторони від ділянки проходить існуюча лижна траса 1С, а з південної сторони — лижна траса 3D, які забезпечують основні напрямки пересування відвідувачів у зимовий період.

Транспортне обслуговування території має специфічний характер та орієнтоване виключно на потреби рекреаційного використання.

Розвиток дорожньо-транспортної інфраструктури для руху індивідуального автомобільного транспорту на території проєктування не передбачається, що обумовлено особливостями гірського рельєфу, функціональним призначенням території та існуючою організацією роботи гірськолижного комплексу.

Основний доступ до об'єкта здійснюється за допомогою канатних доріг та спеціалізованого технологічного транспорту, який використовується для обслуговування інженерної і ре У зимовий період основними шляхами пересування відвідувачів є існуючі лижні траси, призначені для катання на лижах та сноубордах.

У літній період зазначені маршрути можуть використовуватися для велосипедного туризму, пішохідних прогулянок та інших рекреаційних видів діяльності без потреби у влаштуванні нових автомобільних під'їздів чи розвитку дорожньо-транспортної інфраструктури комплексу

Існуючий заклад громадського харчування виконує допоміжну функцію в структурі рекреаційної інфраструктури та призначений насамперед для короткочасного відпочинку й харчування відвідувачів, які перебувають на схилах гірськолижного комплексу. Розташування об'єкта безпосередньо біля рекреаційних маршрутів дозволяє забезпечити відпочивальників необхідними послугами без переривання основних видів активності та без потреби повернення до нижніх станцій канатних доріг чи центральних зон обслуговування.

Таким чином, територія має сформовану систему доступу, яка відповідає її рекреаційному призначенню. Необхідності у будівництві нових автомобільних доріг, організації постійного руху автотранспорту чи створенні додаткових транспортних вузлів не виникає, оскільки функціонування об'єкта забезпечується існуючою інфраструктурою гірськолижного комплексу та спеціалізованими засобами доступу.

2.5.2 Організація паркувального простору

На території проєктування не передбачається розміщення стоянок та майданчиків для паркування автомобільного транспорту.
З метою забезпечення потреб відвідувачів допускається облаштування велопарковки для сезонного використання у літній період, а також встановлення стійок для тимчасового зберігання лижного спорядження (лиж та сноубордів) у зимовий період. Це відповідає функціональному призначенню об'єкта та особливостям його експлуатації в структурі гірськолижного рекреаційного комплексу.

2.6.Інженерне забезпечення території

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 року № 1557), при розробленні містобудівної документації, зокрема детального плану території, не передбачено обов'язкового відображення об'єктів інженерного забезпечення території на графічних та текстових матеріалах.

Разом з тим, слід зазначити, що відповідна документація розробляється на територію де відсутні магістральні інженерні мережі. У зв'язку з цим вважаємо доцільним включення до складу містобудівної документації відповідного розділу «Інженерне забезпечення території», що дозволить більш повно та обґрунтовано відобразити необхідні технічні рішення інженерного забезпечення.

Проєктними рішеннями не передбачається прокладання нових інженерних мереж. Інженерне забезпечення проєктного об'єкта передбачається здійснювати від існуючих інженерних мереж, розташованих у межах території проєктування, із виконанням їх модернізації (за потреби) для забезпечення підключення проєктованого закладу громадського харчування. Проєктований заклад громадського харчування передбачається розмістити на місці існуючого об'єкта, що підлягає демонтажу.

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

Водопостачання та водовідведення

Водопостачання

Згідно з містобудівною документацією технічне водопостачання передбачається здійснювати від існуючого водопроводу.

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

Згідно з ДБН В.2.5-64:2012 (додаток А, табл. А.2), витрати води на приготування однієї страви в обідньому залі підприємства загального харчування складають 12 л/м². Орієнтовна кількість страв розрахована з урахуванням 40 щоденних відпочивальників. Отже:

$$12 \text{ л} \times 40 = 480 \text{ л} = 0{,}48 \text{ м}^3$$

Таблиця 2.6.1 - Норми водоспоживання для громадської забудови по території проектування

№ п/п	Споживачі	Кількість споживачів (осіб)	Норма водоспо-живання л/добу	Середньо-добова витрата $м^3$/добу
1	2	3	4	5
2	Підприємства загального харчування: з приготування їжі, яка реалізується в обідньому залі.	40	12	0,48

Водопостачання об'єкта передбачається здійснювати з урахуванням його функціонального призначення. Питна вода, яка використовується для приготування харчових продуктів, миття кухонного інвентарю, передбачається привозною та повинна відповідати вимогам чинних державних санітарних норм і правил щодо якості питної води. Вода доставлятиметься в спеціальних ємностях. Питна вода повинна відповідати нормам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Технічне водопостачання передбачається забезпечувати від існуючих мереж технічного водопроводу гірськолижного комплексу та використовувати виключно для технічних потреб об'єкта, зокрема для прибирання приміщень, санітарно-технічних потреб, господарського обслуговування та інших процесів, що не потребують використання питної води. Використання технічної води для приготування їжі, пиття або інших господарсько-питних потреб не допускається. Проєктними рішеннями також передбачається встановлення пожежного гідранта на існуючій мережі технічного водопроводу для забезпечення потреб зовнішнього пожежогасіння.

Водовідведення.

Відповідно до ДБН В.2.5–74:2013 норми водовідведення від каналізованої забудови прийнято по водоспоживанню – 0,48 $м^3$.

Відповідно до містобудівної документації, система водовідведення буде забезпечена шляхом модернізації існуючих каналізаційних мереж до існуючих очисних споруд які знаходяться зі східної сторони від території проектування.

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

Електропостачання

Електропостачання - передбачається від існуючої електророзподільної мережі яка впроходить по території проектування. Проєктними рішеннями

передбачається демонтаж частини існуючої кабельної лінії.

Конкретизація проектних рішень, розрахунок навантаження здійснюється за окремими робочими проєктами, на наступних стадіях проєктування.

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

1) водопровід і напірна каналізація:
- 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).

Газопостачання

Газопостачання– 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.

3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

(окремим розділом для службового користування)

4.ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1.План реалізації містобудівної документації

Номер (кодування) проект-ного рішення	Назва проект-ного рішення	Тематич-ний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації Короткостроко-вого періоду (до 5-ти років)/ Середньострокового періоду (6-10 років)/ довгострокова перспектива (понад 10 років)	Умови щодо послі-довності реа-лізації
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 0,11 га клас- **dpt_area**	площа території ДПТ- **0,11** га	Відповідність містобудівній документації вищого рівня ГП с. Поляниця	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Після затвер-дження
2	Визна-чення виду функціо на-льного	2.Обгрунту-вання проектних рішень /	Для визначення переважних та супутніх видів використання	Вид функціо-нальному призначення території	Функці-ональне зонування території в межах детального	Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Після затвер-дження

	призначе-ння території для будівництва закладу громадського харчування	2.3.Функці-ональне зонування території детального планування	**атрибутивні дані** - type. **40102.0-function_zoning_pr** **str_public-** dkbscode-1230	згідно – *2.3.Функці-ональне зонування території детального планування*	планування. Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів		
3	**Інженерне забезпечення території,**	2.Обгрунту-вання проектних рішень / 2.6 *. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	**Атрибутивні дані в класах: 1)local_power_lines 2)water_supply 3) sewerage**	Модернізація існуючих	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткостроковий період (до 5-ти років)	Після затвер-дження ДПТ та за робочим проектом
4	Інженерна підготовка	2.Обгрунту-вання проектних рішень / 2.1. Інженерна підготовка і захист території	Інженерна підготовка **атрибутивні дані** 1) heig_in heig_pr 2) slope-length 3) kind - Комплекс робіт з підготовки основи та улаштування фундаменту Влаштування підпірних стінок клас- **1)ref_point 2)eng_protect**	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 затвер-дження ДПТ та за робочим проектом

			_other_pg (p) **3)eng_protect** **_other_pg (l)**				
5	Благоус-трій територі ї	2.Обгрунт у-вання проектни х рішень / 2.4. Просторо ва композиці я території	Благоустрій території Озеленення **атрибутивні дані** 1)type 7 kind -3 status-2 **1) green_pg** **2) green_p**	Благоустр ій по території проекту-вання	Впливає на усі показники тематичних підрозділів та інших розділів	Короткост роковий період (до 5-ти років)	Після затвер-дження
6	ІТЗЦЗ	РОЗДІЛ ІІ ІТЗЦЗ	ІТЗЦЗ атрибутивні дані status-2 - клас- **1)evacuation_ paths**	Освоєння проектної території формуван ня основних шляхів евакуації	Відовідніст ь містобудів ній документа ції	Короткост роковий період (до 5-ти років)	Після затвер-дження

4.2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

4.2.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Основні принципи планувально-просторової організації території базуються на:

- врахуванні існуючої мережі вулиць і проїздів ;
- врахуванні планувальних рішень генерального плану планування і забудови території населеного пункту с. Поляниця;
- взаємозв'язках планувальної структури проектних рішень з планувальною структурою існуючої навколишньої забудови;
- побажань та вимог замовника, інвестора, визначених в завданні на проектування;
- врахуванні державних інтересів.

Площа території земельної ділянки , для якої розробляється містобудівна документація – 0.1100 га.

Параметри кожного проектованого об'єкту у випадку його відхилення від рішень містобудівної документації (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначаються містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями містобудівної документації.

У випадку необхідності у затверджену містобудівну документацію можуть бути внесені зміни у встановлену чинними законодавчими і нормативними актами України.

Проектним рішенням при розробці містобудівної документації –

«Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки в с. Поляниця, урочище Вишні, площею 0,11 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:5118, з метою визначення містобудівних умов та обмежень для будівництва закладу громадського харчування», встановлено, що дана територія на перспективу визначена , як територія

-40100.0-Рекреаційно-туристичні території (без зміни функціонального призначення)

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

-Переважні (основні) види

03.08; 03.17; **07.01**;08.01; 10.08

-Супутні види03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж).

Заплановані землевпорядні заходи на території проектних робіт

	До проекту	Після затвердження проекту ДПТ
земельна ділянка **2611092001:22:002:5118**		
Власник земельної ділянки	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУКОВЕЛЬ"	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУКОВЕЛЬ"
Форма власності	приватна	приватна
Категорія земель	500 Землі рекреаційного призначення	500 Землі рекреаційного призначення
Вид цільового призначення	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення
Угіддя	014.00 Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення	014.00 Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення
Функціональне призначення	40100.0-Рекреаційно-туристичні території	40100.0-Рекреаційно-туристичні території
Обмеження щодо використання земельної ділянки	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи; 01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій; 01.08.Охоронна зона навколо інженерних комунікацій.	-

4.2.2 Реєстрація земельних ділянок

Цей тематичний підрозділ повинен містити інформацію щодо земельних ділянок, які є сформованими до розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, але відомості про них не внесені до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. Земельна ділянка, на яку розробляється ДПТ, що входить до складу території проектних робіт, є сформованою, відомості про неї внесені в ДЗК та ДРРП.

4.2.3 Формування земельних ділянок

За результатами розроблення планувальних рішень детального плану території формування земельних ділянок не передбачається. 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, культури, житлово-комунального господарства та інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування). Відповідно, земельна ділянка, що входить до території ДПТ є сформованою і відомості про неї вже внесені до Державного земельного кадастру.

4.2.4 Відомості про сформовані земельні ділянки підлягають внесенню до Державного земельного кадастру

Земельна ділянка, що входить до території ДПТ є сформованою і відомості про неї вже внесені до Державного земельного кадастру.

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

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 Бази 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 Бази 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 Бази 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 – УСК-2000 – (UA_UCS_2000/LCS_26)

*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	GeoJSON
2	Landuse	1) Земельна ділянка	GeoJSON
3	Restrictions		
4	Structures	1)Громадські будівлі та споруди 2)Функціональні майданчики 3)Будівлі та споруди транспорту 4)Будівлі та споруди інженерного забезпечення	
5	Transport_networks	1)Спеціалізовані дороги та проїзди 2)Мережа доріжок	GeoJSON
6	Engineering_networks		
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	
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	GeoJSON