

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

Замовлення: № 363-24

Замовник: виконавчий комітет  
Поляницької сільської ради

**ПРОЕКТ**

"Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки с.Поляниця ур.Стаїще, площею 0,15 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:2642, площею 0,25 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:0679, що знаходиться в спільній сумісній приватній власності Фурика В.П., Гарбича Ю.В., Гарбича Я.В. з метою визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва житлового будинку»

ВИХІДНІ ДАНІ  
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

Підприємець

Головний архітектор проекту

Землевпорядник

О.Микуляк

О.Микуляк

Т.Харабарук

м. Івано-Франківськ  
2024 рік

# ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ .....	2
ЗМІСТ .....	4
ВСТУП .....	6
<b>ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Просторово-планувальна організація території .....</b>	<b>6</b>
1.1. Ситуаційний план .....	6
1.2. Планувальний каркас та система розселення .....	7
<b>2. Землеустрій та землекористування .....</b>	<b>7</b>
2.1. Сучасне використання земель .....	7
<b>3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Обмеження у використанні земель .....</b>	<b>8</b>
4.1. Існуючі обмеження у використанні земель: .....	8
<b>5. Забудова територій та господарська діяльність .....</b>	<b>8</b>
5.1. Розміщення житлового фонду .....	8
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів .....	8
5.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	8
5.4. Збереження традиційного середовища .....	8
<b>6. Обслуговування населення .....</b>	<b>8</b>
6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг .....	8
6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів .....	9
<b>7. Транспортна мобільність та інфраструктура .....</b>	<b>9</b>
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	9
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	9
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	10
7.4. Організація громадського транспорту .....	10
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури .....	10
7.6. Організація паркувального простору .....	10
<b>8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації .....</b>	<b>10</b>
8.1. Водопостачання та водовідведення .....	10
8.3. Газопостачання .....	10
8.4. Теплопостачання .....	11
8.5. Трубопровідний транспорт .....	11
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти .....	11
<b>9. Інженерна підготовка та благоустрій території .....</b>	<b>11</b>
9.1. Інженерна підготовка і захист території .....	11
9.2. Благоустрій території .....	11
9.3. Використання підземного простору .....	11
9.4. Поводження з відходами .....	11
<b>1. Просторово-планувальна організація території .....</b>	<b>11</b>
1.1. Ситуаційний план .....	11
1.2. Планувальний каркас та система розселення .....	11
<b>2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Обмеження у використанні земельних ділянок .....</b>	<b>12</b>
3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок .....	12
3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок .....	12
<b>4. Функціональне зонування території детального планування .....</b>	<b>12</b>

<b>5. Забудова територій та господарська діяльність</b> .....	14
3.1. Розміщення житлового фонду.....	14
3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	14
3.3. Розміщення виробничих об'єктів.....	14
3.4. Збереження традиційного середовища.....	14
<b>4. Обслуговування населення</b> .....	14
<b>5. Транспортна мобільність та інфраструктура</b> .....	14
5.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	14
5.2. Організація громадського транспорту.....	15
5.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	15
5.4. Організація паркувального простору.....	15
<b>6. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації</b> .....	15
6.1. Водопостачання та водовідведення.....	15
6.2. Електропостачання.....	15
6.3. Газопостачання.....	15
6.4. Теплопостачання.....	15
6.5. Трубопровідний транспорт.....	15
6.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	16
<b>7. Інженерна підготовка та благоустрій території</b> .....	16
7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території.....	16
7.2. Благоустрій території.....	16
7.4. Поводження з відходами.....	16
<b>8. Землеустрій та землекористування</b> .....	16
<b>9. План реалізації містобудівної документації</b> .....	17

## ВСТУП

Містобудівна документація “Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки с.Поляниця ур.Стаїше, площею 0,15 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:2642, площею 0,25 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:0679, що знаходиться в спільній сумісній приватній власності Фурика В.П., Гарбича Ю.В., Гарбича Я.В. з метою визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва житлового будинку” розроблена на підставі:

- рішення Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області № 664-35-2024 від 30 січня 2024 р.;
- завдання на розробку містобудівної документації;
- вкопювання з генерального плану с.Поляниця;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань, виконаних ПП «КАРПАТИГЕОКАДАСТР» в 2023 р.;
- інвестиційних намірів забудовника;
- натурних обстежень.

При розробці проектної документації враховані вимоги Законів та нормативних документів, що діють в Україні:

- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- Закон України «Про транспорт»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» на зміну;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами);
- Постанова Кабінету міністрів України від 01.09.2021 № 926 “Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації;
- та ін.

Згідно з попередньою оцінкою проекту документу державного планування (ДДП), здійсненою згідно з «Методичними рекомендаціями із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 №296, стратегічна екологічна оцінка на дану містобудівну документацію не розробляється.

Робота виконана в одну стадію і складається з графічної та текстової частин.

## ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

### 1. Просторово-планувальна організація території

#### 1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване у Карпатських горах (на рівні 900 - 1000 м над рівнем моря) на віддалі 23 км від міста Яремче, 55 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від м.Івано-Франківськ, за 13 км від Яблуницького перевалу та за 7 км від найближчого населеного пункту

- села Татарів. Територію села перетинає річка Яблуницький Прутець, що є лівою притокою верхньої течії р.Прут.

Територія, охоплена детальним планом, розташована в межах населеного пункту Поляниця, а саме в центральній його частині в урочищі «Стаїщі».

## 1.2. Планувальний каркас та система розселення

З 01.01.2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади, до якої входять села: Бистриця, Вороненко, Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця. Загальна площа території Поляницької сільської ради – 6627,5 га, площа населеного пункту– 2380 га. Населення села Поляниця станом на 01.01.2022 р. – 1100 чол.

Проектом ДПТ охоплюється територія площею 0,4 га, до складу якої входять дві ділянки:

- площею 0,15 га, кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642;

- площею 0,25 га, кадастровий номер: 2611092001:22:002:0679;

Згідно з генеральним планом с.Поляниця територія, охоплена детальним планом, належить до територій житлової садибної забудови с.Поляниця.

Проектована територія з західної сторони межує з існуючим проїздом, а з решти сторін межує із ділянками житлової садибної забудови.

В межах села Поляниця землі використовуються для садибної житлової забудови, ведення особистого селянського господарства, для будівництва і обслуговування громадських та рекреаційних закладів, під дорогами і проїздами. В межах села, визначених діючим генеральним планом, знаходяться також землі водного господарства (річки та струмки).

В межах села, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття. Розвиток села Поляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю.

Основні місця прикладення праці в селі Поляниця це:

- рекреаційна галузь;
- зовнішній транспорт;
- сфера обслуговування села;
- лісове та сільське господарство;
- будівництво.

## **2. Землеустрій та землекористування**

### 2.1. Сучасне використання земель

Територія, що охоплена детальним планом, складається з двох ділянок площею 0,15 га та 0,25 га відповідно. Ділянки є сформовані та знаходяться в спільній сумісній приватній власності Фурика В.П., Гарбича Ю.В., Гарбича Я.В. Дані про ділянки наведено в таблиці 1.

**Таблиця 1. Земельні ділянки, які надані у власність чи користування**

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Категорія земель та склад угідь	Вид цільового призначення земель	Форма власності	Вид речового права
1	2611092001:22:002:2642	0,15	Землі житлової та громадської забудови	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	приватна
2	2611092001:22:002:0679	0,25				

### **3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території**

В межах села Поляниця, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття. Територія.

Територія проектування розташована на захід від курорту. Також слід зазначити, що дана територія не входить до природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій.

### **4. Обмеження у використанні земель**

#### 4.1. Існуючі обмеження у використанні земель:

- охоронна зона електричного кабелю 0,4 кВ – **0,6 м**;
- санітарно-захисна зона очисних споруд – **5 м**.

### **5. Забудова територій та господарська діяльність**

#### 5.1. Розміщення житлового фонду

Традиційно сельбищні території села Поляниця розташовані з обох сторін ріки Прутеть та її приток. Житлова забудова села сформована, у його східній та центральній частині, в основному вздовж вул.Карпатська, що перетинає зі сходу на захід даний населений пункт. Основний житловий фонд у доброму та задовільному стані. Житлова забудова села складається в основному із житлових будинків садибного типу.

Територія опрацювання ДПТ належить до територій житлової садибної забудови. Станом на сьогодні на ділянці (кадастровий номер: 2611092001:22:002:0679) розташований існуючий будинок, а ділянка (кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642) вільна від забудови.

#### 5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Територія опрацювання ДПТ не відноситься до ділового центру населеного пункту, а також на ній відсутні інноваційні об'єкти.

#### 5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання ДПТ, немає виробничих об'єктів.

Дана територія також не межує з територіями виробничих об'єктів та не розташована в СЗЗ виробничого об'єкта.

#### 5.4. Збереження традиційного середовища

На території ДПТ пам'ятки археології, містобудування і архітектури відсутні. Також проєктована територія не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини.

### **6. Обслуговування населення**

#### 6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг

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

На території опрацювання ДПТ на теперішній час відсутні об'єкти обслуговування населення. Обслуговування населення здійснюється існуючими закладами, розташованими поза межами проєктованої території.

## 6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів

В межах села Поляниця, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття, тому розвиток села Поляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю,

Сьогодні Поляниця – село, що інтенсивно розвивається від часу побудови гірськолижного курорту «Буковель», адже до підйомників пішки можливо дійти усього за 20 хвилин. Тут існує великий асортимент послуг – харчування, проживання, оренда лижного спорядження.

Буковель розташований на п'яти горах: Довга (1372 м), Буковель (1127 м), Бульчиноха (1455 м), Бабин Погар (1180 м), Чорна Клева (1241 м). Завдяки цьому курорт має більш ніж 75 км трас всіх рівнів складності. Траси проходять на спеціально підготовлених схилах із трав'яною основою. Всі обладнані сніговими гарматами та захищені від прямого сонячного проміння. Траси готують для катання спеціальною снігонапилювальною та сніготрамбувальною технікою. Освітлення чотирьох схилів (1, 2, 7, 14) дозволяє кататися й у вечірній період. В сезон на курорті функціонують 16 сучасних витягів з загальною пропускною здатністю 34700 осіб/год. Одночасно, комфортно на схилах курорту можуть кататись до 15000 осіб.

Кількість трас: 63.

Довжина трас: від 300 до 2353 м.

Класифікація трас: сині, червоні, чорні.

Перепад висот: від 40 до 285 м.

Є спортивні траси для слалому-гіганта і могула (№ 1В)

16 витягів:

11 — чотирикрісельні

1 — двокрісельний (№ 2)

1 — трикрісельний

1 — бугель (№ 6)

Мультиліфти: 2

Розміщення та ємність рекреаційних об'єктів проводиться з урахуванням транспортної доступності та нормативів забезпеченості місцевого населення, туристів і відпочиваючих даними об'єктами.

Проектована територія розташована на схід від туристичного комплексу «Буковель».

## **7. Транспортна мобільність та інфраструктура**

### 7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія проектування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортна доступність до території характеризується її розташуванням в районі житлової вулиці (ширина в «червоних лініях – 8 м»), зв'язок з якою забезпечується існуючим проїздом.

Сучасна транспортна схема забезпечує транспортне сполучення проєктованого об'єкту з центром с.Поляниця і автомобільними магістралями, що проходять через нього.

### 7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Населений пункт перетинає головна сільська вулиця – вул.Карпатська, яка має сполучення з дорогами державного значення: Мукачеве-Львів (Н 09), автошляхом Татарів - Кам'янець-Подільський (Р-24 ) та залізницею Львів- Рахів, які забезпечують основний транспортний зв'язок села Поляниця з м. Івано-Франківськом, м. Надвірною, м. Коломиєю та Закарпаттям.

Найближча залізнична станція Татарів розташована на віддалі 10 кілометрів від Поляниці. Від неї до туристичного комплексу «Буковель» налагоджено трансферні автобусні перевезення пасажирів, що значно покращило їх обслуговування. На території села влаштовані зупинки автобусів та автобусну станцію поблизу туристичного комплексу «Буковель». Найближча автобусна зупинка розташована на відстані близько 900 метрів від проєктованої території.

### 7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Село Поляниця розташоване вздовж головної вулиці – вул.Карпатська, що має зв'язок з загальнодержавними автомобільними трасами Мукачево – Львів (Н 09) та Татарів- Кам'янець Подільський (Р 24). Лінійні об'єкти внутрішньої транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів представлені головною сільською вулицею Карпатська та житловими сільськими вулицями, більшість з яких потребують реконструкції та покращення згідно сучасних вимог. Об'єктів обслуговування транспорту, в тому числі автозаправних станцій, СТО, на даний час в Поляниці немає. Наявна кількість автостоянок не відповідає сьогоднішнім потребам.

Зв'язок проєктованої території з зовнішнім транспортним сполученням забезпечується існуючим проїздом.

### 7.4. Організація громадського транспорту

Пасажирське сполучення населення села з іншими населеними пунктами здійснюються автобусними маршрутами, які входять в мережу приміського та міжміського пасажирського транспорту.

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

На території села для приміського та міжміського пасажирського транспорту генпланом передбачено автобусні зупинки вздовж головної вулиці. В безпосередній близькості до проєктованої території зупинок громадського транспорту немає. Найближча автобусна зупинка розташована на віддалі близько 900 м від неї.

### 7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки проєктованої території з іншими територіями населеного пункту здійснюються тротуарами вздовж існуючих вулиць.

Відокремлені смуги для руху велосипедного транспорту в населеному пункті передбачено лише на території туристичного комплексу «Буковель».

### 7.6. Організація паркувального простору

На час розробки даної містобудівної документації на проєктованій території відсутні майданчики чи споруди для зберігання автотранспорту.

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

### 8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання. На території опрацювання ДПТ централізоване водопостачання відсутнє. Водопостачання існуючого будинку здійснюється від водозабірної свердловини.

Водовідведення. Водовідведення забезпечується існуючими очисними спорудами з повною біоочисткою потужністю від 1, 5 до 25 м<sup>2</sup>/добу.

### 8.2. Електропостачання

Електропостачання існуючого будинку на території опрацювання ДПТ забезпечується існуючим електричним кабелем 0,4 кВ.

### 8.3. Газопостачання

На даний час в селі Поляниця відсутнє мережеве газопостачання та магістральні мережі і споруди систем транспортування та розподілу газу.

#### 8.4. Теплопостачання

Централізованого теплопостачання житлових кварталів та існуючих громадських об'єктів в селі генеральним планом не передбачено.

Опалення та гаряче водопостачання індивідуальних житлових будинків - індивідуальне (опалювальні прилади – електрокотли та котли на твердому паливі).

#### 8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання ДПТ трубопровідний транспорт відсутній.

#### 8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території опрацювання ДПТ телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

### **9. Інженерна підготовка та благоустрій території**

#### 9.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф території проектування має досить значний ухил з північного заходу на південний схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 891 – 869,50 м.

На ділянці відсутні штучні земляні споруди у вигляді насипів, виїмок, траншей і т.д.

Проявів небезпечних геологічних процесів (зсуви, карсти) в районі проектованої ділянки не спостерігалось.

На території, щодо якої здійснюється детальне планування, дощова каналізація відсутня.

#### 9.2. Благоустрій території

На території ділянки ДПТ благоустрій частковий: виконане замощення навколо існуючого будинку.

#### 9.3. Використання підземного простору

В існуючому будинку наявні підвальні приміщення.

#### 9.4. Поводження з відходами

Збір та сортування побутових відходів здійснюється індивідуально кожним господарством, організацією та підприємством окремо на своїй території. Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м.Надвірна.

## **ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень**

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

#### 1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване у Карпатських горах (на рівні 900 - 1000 м над рівнем моря) на віддалі 23 км від міста Яремче, 55 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від м.Івано-Франківськ, за 13 км від Яблуницького перевалу та за 7 км від найближчого населеного пункту - села Татарів. Територію села перетинає річка Яблуницький Прутець, що є лівою притокою верхньої течії р.Прут.

Територія, охоплена детальним планом, розташована в межах населеного пункту Поляниця, а саме в центральній його частині в урочищі «Стаїші».

#### 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Проектом ДПТ охоплюється територія площею 0,4 га, до складу якої входять дві ділянки:

- площею 0,15 га, кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642;

- площею 0,25 га, кадастровий номер: 2611092001:22:002:0679;

Згідно з генеральним планом с.Поляниця територія, охоплена детальним планом, належить до територій житлової садибної забудови с.Поляниця.

Проектована територія з західної сторони межує з існуючим проїздом, а з решти сторін межує із ділянками житлової садибної забудови.

На території ДПТ, зокрема на ділянці кадастровий номер: \_\_\_\_\_ проектом передбачено розташувати 3-х житловий будинок з господарською будівлею. Планувальна структура території детального плану, її просторова композиція передбачені зручними для обслуговування проектного та існуючого будинків.

Основним зв'язком території з іншими об'єктами с.Поляниця залишається існуюча житлова вулиця.

## 2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території, щодо якої розробляється ДПТ, природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій не має та створення нових даним проектом не передбачено.

## 3. Обмеження у використанні земельних ділянок

### 3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

- охоронна зона електричного кабелю 0,4 кВ – 0,6 м;
- санітарно-захисна зона очисних споруд – 5 м;
- водоохоронна зона водозабірної свердловини – 15 м.

### 3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно існуючих умов і обмежень, розроблених діючим генпланом села, та проектних рішень даного детального плану території, на проектованій території і поруч з нею немає і не передбачено режимоутворюючих об'єктів.

## 4. Функціональне зонування території детального планування

Даний розділ містить інформацію щодо існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, визначених для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, які встановлені генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом на території детального планування, переважного та супутнього видів цільового призначення земельних ділянок, містобудівних умов та обмежень та розроблений згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021р №821.

Функціональне призначення проектованої території згідно з генеральним планом с.Поляниця – території житлової садибної забудови.

Інформація про функціональне призначення території наведена в таблиці 2.

**Таблиця 2. Функціональне призначення території**

Площа території	Код та назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором цільового використання земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
0,4 га	10102.0 території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій);

			03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 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)
--	--	--	---

### 10102.0 Території житлової садибної забудови

#### Переважаючі (основні) види:

- 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

#### Супутні види:

- 02.05 - Для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 - Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови ;
- 02.12 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньо кварталні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);
- 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
- 13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);
- 11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- 13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій;

- 13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Класифікатора видів функціонального призначення (Порядок ведення Державного земельного кадастру, додаток 60).

## **5. Забудова територій та господарська діяльність**

### 3.1. Розміщення житлового фонду

На території проектування (ділянка кадастровий номер: 2611092001:22:002:0679) розташований існуючий житловий будинок. Проектом детального плану передбачено розташування на проєктованій території (ділянка кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642) проєктного триповерхового житлового будинку, зблокованого з існуючим, а також господарської будівлі. Ступінь вогнестійкості – II.

### 3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Територія опрацювання ДПТ не є частиною ділового центру села Поляниця. Інноваційні об'єкти відсутні. Розташування нових об'єктів проєктом не передбачено.

### 3.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання ДПТ не має і проєктом не передбачається розташування виробничих об'єктів.

### 3.4. Збереження традиційного середовища

Територія опрацювання ДПТ не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини. На теперішній час об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, а також пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, охоронюваних археологічних територій на території проектування не виявлено.

Якщо при проведенні земляних робіт будуть виявлені об'єкти, що становлять археологічну цінність, такі роботи слід припинити і далі діяти відповідно до діючого законодавства.

## **4. Обслуговування населення**

Даною містобудівною документацією розташування на території проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів, а також об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг не передбачається. Обслуговування мешканців проєктованої території передбачена існуючими об'єктами с.Поляниця.

## **5. Транспортна мобільність та інфраструктура**

### 5.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основні проєктні рішення щодо дорожньо-транспортної інфраструктури відображено на «Схемі транспортного і пішогодного руху» (див. графічна частина, аркуш 5).

Зв'язок проєктованої території з іншими об'єктами с.Поляниця забезпечує проїзд (ширина твердого покриття – 4,5 м), яка інтегрована в існуючу транспортну інфраструктуру с.Поляниця. Цей транспортний зв'язок зберігається на перспективу. В'їзд-виїзд на територію передбачений з існуючої вулиці. Основний рух пішоходів передбачений по тротуарах вздовж вулиці.

Профіль житлової вулиці, поперечні та повздовжні ухили і радіуси поворотів прийняті згідно діючих нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» (див. графічна частина, аркуш 8).

## 5.2. Організація громадського транспорту

Рух громадського транспорту по існуючому проїзду проектом не передбачений. Найближча автобусна зупинка розташована на головній вул.Карпатській, на відстані близько 900 м від проектної території.

## 5.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Для організації пішохідних зв'язків на проектованій території проектом передбачений тротуар вздовж існуючого проїзду (ширина – 1,0 м). Для зручного пішохідного сполучення на ділянках садибної житлової забудови передбачено замінені доріжки. Рух велосипедів передбачений суміщений з автомобілями.

При облаштуванні пішохідних зв'язків необхідно забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до чинних нормативних документів.

## 5.4. Організація паркувального простору

Зберігання індивідуального автотранспорту передбачене в межах проектованої території.

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

## 6.1. Водопостачання та водовідведення

Для водопостачання території, щодо якої розробляється ДПТ, передбачена проектна водозабірна свердловина.

Водовідведення існуючого та проектного будинків, господарської споруди на території проектування забезпечується існуючими очисними спорудами потужністю від 1, 5 до 25 м<sup>2</sup>/добу.

Детальні технічні характеристики проектованої водопровідної та каналізаційної мереж будуть розроблятися на наступних стадіях проектування.

## 6.2. Електропостачання

Електропостачання території опрацювання ДПТ передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб. Потенційною точкою приєднання до мереж електропостачання є електрична кабельна лінія 0,4 кВ, що проходить по території проектування та забезпечує живлення існуючого будинку. Проектом передбачено під'єднання до неї проектованого будинку згідно ТУ.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008.

Детальніше питання по електропостачанню проектованої території вирішуватимуться на наступних стадіях проектування згідно з технічними умовами експлуатуючої організації.

## 6.3. Газопостачання

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

## 6.4. Теплопостачання

Оскільки централізоване теплопостачання в селі відсутнє, то потреби в опаленні та гарячому водопостачанні існуючого та проектного будинків пропонується вирішувати шляхом встановлення твердопаливного або електричного котла.

Всі інші конкретні питання по теплопостачанню проектованої території вирішуватимуться на наступних стадіях проектування.

## 6.5. Трубопровідний транспорт

На проектній території трубопровідний транспорт відсутній. Прокладання нових об'єктів містобудівною документацією не передбачається.

## 6.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

До проєктованого житлового будинку передбачено прокладання мереж Інтернету самонесучими оптоволоконними кабелями по опорах електромереж. Розвиток мереж Інтернету виконуються провайдерами Інтернет зв'язку за рахунок абонентів по погодженню з власниками опор.

## **7. Інженерна підготовка та благоустрій території**

### 7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території.

Заходи з інженерної підготовки території та вертикального планування відображено на кресленні «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування», що розроблене на топографічній основі М 1: 500, виконаній ПП Карпатигеокадастр» в 2023 р.

Рельєф території проєктування має ухил з півдня на північ. Коливання абсолютних відміток по території в межах 891 – 869,50 м.

Схема вертикального планування розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості, враховуючи вже сформовані зв'язки з навколишнім рельєфом.

Схема передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проєктних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення.

### 7.2. Благоустрій території

Зовнішній благоустрій території житлових будинків пропонується вирішити у відповідності до функціонального призначення території наступними засобами:

- облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, доріжок, майданчиків;
- підпірних стінок;
- влаштування басейну;
- озеленення території, посіву газонних трав та облаштування квітників;
- встановлення зовнішніх електричних світильників.

### 7.3. Використання підземного простору

У існуючому та проєктованому будинках передбачене використання підземного простору, а саме влаштування підвальних приміщень для господарських потреб.

### 7.4. Поводження з відходами

На території житлової забудови проєктом пропонується для тимчасового зберігання ТПВ використовувати переносні пластикові контейнери для збору сміття, які розміщуватимуться на прибудинкових територіях.

Періодичне вивезення сміття здійснюватиметься у місця, які погоджуються з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Івано-Франківській області та департаментом екології та природних ресурсів Івано Франківської облдержадміністрації.

## **8. Землеустрій та землекористування**

Проектними рішеннями детального плану території не передбачені землевпорядні заходи, а також формування і реєстрація нових земельних ділянок. Категорія земель, цільове призначення, а також конфігурація і площа земельних ділянок (кадастрові номери: 2611092001:22:002:2642, 2611092001:22:002:0679), що входять до території проектування залишаються без змін.

## 9. План реалізації містобудівної документації

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів місцевого самоврядування щодо використання території, розроблені та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

Містобудівна документація підлягає громадським слуханням. Порядок проведення громадських слухань, щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2001 р. № 555.

Містобудівна документація має бути розглянута та затверджена рішенням Поляницької сільської ради у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності"

### ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
<b>Територія</b>					
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%	0,4/ 100%		0,4 / 100%	
-територія житлової садибної забудови:	га/%	0,4 / 100%		0,4 / 100%	
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>					
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	---		---	
<b>Інженерне обладнання</b>					
<b>Водопостачання</b>					
Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /добу	---			
<b>Каналізація</b>					
Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /добу	---			
<b>Електропостачання</b>					
Споживання сумарне	МВт				
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>					

Територія, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	---	0,1500	---	---
	% до тер.	---	37,5	---	---

Проектні рішення детального плану розроблені відповідно до рішень генерального плану с.Поляниця, зокрема враховано функціональне призначення території та рішення, щодо вулично-дорожньої мережі.

Реалізація даного проекту сприятиме покращенню житлового забезпечення населення, збільшить житловий фонд с.Поляниця.

Здійснення забудови обґрунтовується спеціальними техніко-економічними розрахунками, містобудівними і санітарно-гігієнічними вимогами.

Детальним планом території визначено наступні містобудівні умови і обмеження для будівництва житлового будинку з господарською спорудою на ділянці кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642, а саме:

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Адреса або місце розташування земельної ділянки: **уч. Стайці, село Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**

### Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва - **нове будівництво житлового будинку з господарською спорудою на уч.Стайці в с.Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**
2. Інформація про замовника – **Фурик В.П., Гарбич Ю.В., Гарбич Я.В.**
3. Наміри забудови – **нове будівництво житлового будинку з господарською спорудою**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта – **уч.Стайці, село Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на ділянку кадастровий номер: 2611092001:22:002:2642**
6. Площа земельної ділянки – **0,15 га**
7. Цільове призначення земельної ділянки – **02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)**
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) – **Генеральний план с.Поляниця, містобудівна документація "Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки с.Поляниця ур.Стайще, площею 0,15 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:2642, площею 0,25 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:0679, що знаходиться в спільній сумісній приватній власності Фурика В.П., Гарбича Ю.В., Гарбича Я.В. з метою визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва житлового будинку" та рішення про його затвердження**
9. Функціональне призначення земельної ділянки – **територія житлової садибної забудови**
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

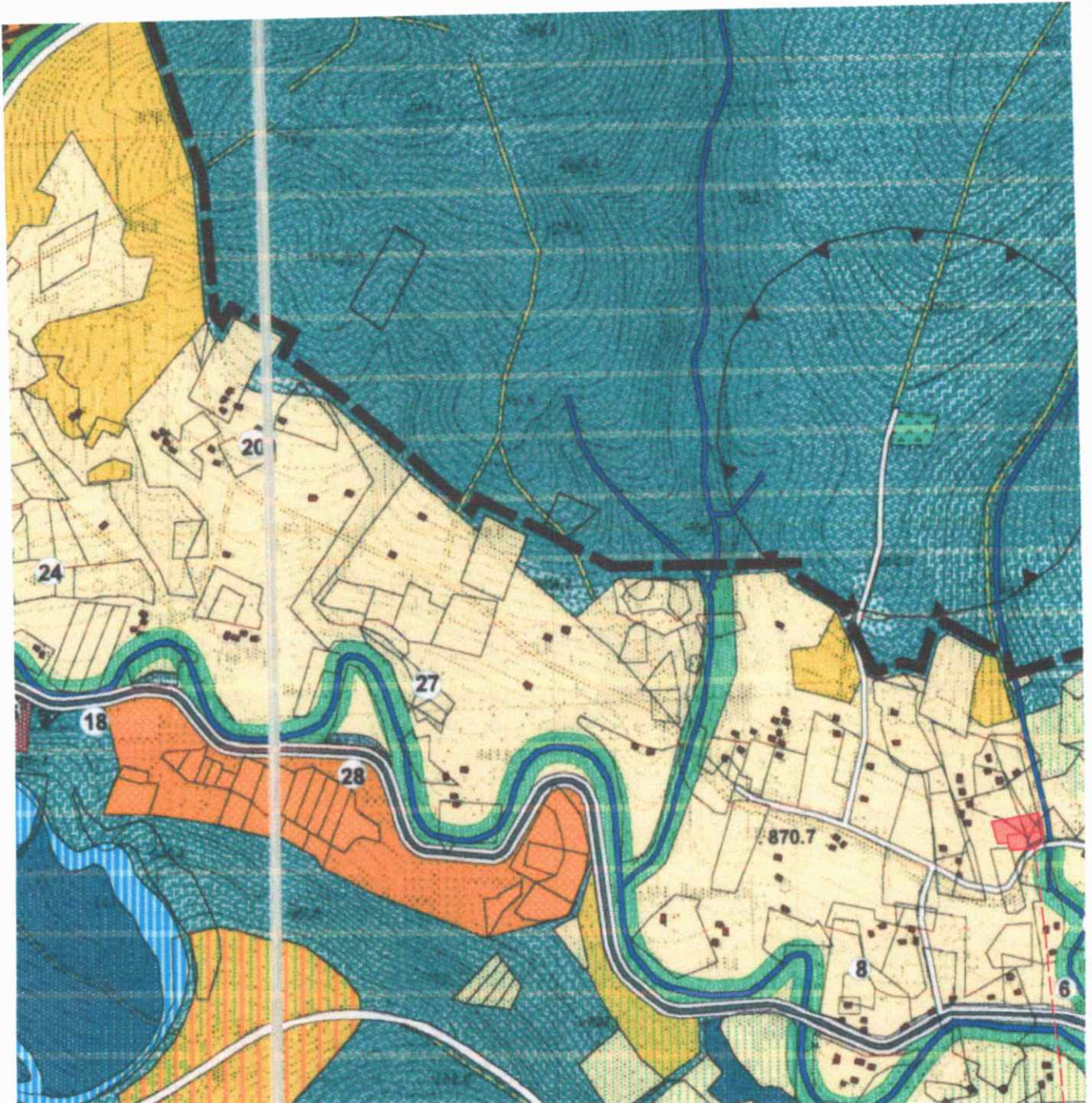
### **ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ** (за матеріалами проекту детального плану)

№ п/п	Назва	Одиниця виміру	Показник
1	2	3	4
1	Площа ділянки	га	0,15
2	Площа забудови ділянки	м <sup>2</sup>	484,5
3	Площа заощення ділянки	м <sup>2</sup>	662
4	Площа озеленення ділянки	м <sup>2</sup>	353,5


## **Містобудівні умови та обмеження:**

1. **Гранично допустима висота будівель у метрах – до 15 м умовної висоти (можливі подальші уточнення відповідно до конструктивних та технологічних вимог);**
2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 33%;**
3. **Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):**
  - **охоронна зона електричного кабелю 0,4 кВ – 0,6 м;**
  - **санітарно-захисна зона очисних споруд – 5 м;**
  - **водоохоронна зона водозабірної свердловини – 15 м.**
4. **Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: зблокований з існуючим будинком.**
5. **Протипожежні відстані до інших будівель II ступені вогнестійкості – 6 м (Пункт 15.2.3. ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»)**
6. **Охоронні зони інженерних комунікацій — витримати нормативні відстані від проектних інженерних мереж та споруд до будівель і споруд згідно з додатком И.1 «Відстані від найближчих підземних інженерних мереж» і з додатком И.2 «Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами» ДБН 6.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», п. 4.11.ДНАОП 0.00-1.32-01.**
7. **Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):**
  - **облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, доріжок, майданчиків;**
  - **влаштування підпірних стінок;**
  - **влаштування басейну;**
  - **озеленення території, посіву газонних трав та облаштування квітників;**
  - **встановлення зовнішніх електричних світильників.**
7. **Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:**
  - **забезпечити нормативними під'їздами об'єкти інженерної інфраструктури;**
  - **забезпечити нормативними протипожежними під'їздами житловий будинок, що планується розмістити на проектній ділянці.**
8. **Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:**
  - **зберігання автомобілів передбачити на прибудинковій території.**
9. **Вимоги щодо охорони культурної спадщини: вимоги ст.36, ст.37 ЗУ “Про охоронну культурної спадщини”.**
10. **Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: - забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»**

Схема розташування території, щодо якої розробляється ДПТ, в системі розселення с.Поляниця



Територія щодо якої розробляється ДПТ

						№363-24		
						Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки с.Поляниця ур.Стаїще, площею 0,15 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:2642, площею 0,25 га, кадастровий номер 2611092001:22:002:0679, що знаходиться в спільній сумісній приватній власності Фурика В.П., Гарбича Ю.В., Гарбича Я.В. з метою визначення містобудівних умов і обмежень для будівництва житлового будинку		
Зміни	Кіл.уч.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ		
ГАП	О.Микуляк					Детальний план території Схема розташування території, щодо якої розробляється ДПТ, в системі розселення с.Поляниця		
Виконав	О.Дидич							
Перевірив	О.Микуляк							