Фізична особа-підприємець
ВАСИЛИНЮК МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ
РНОКПП 2072702512
м. Івано-Франківськ, вул. Сахарова, 25а

ЗАМОВНИК: Поляницька сільська рада
Надвірнянського району
Івано-Франківської області

ПРОЕКТ: **«Детальний план території в межах розміщення земельних ділянок площею 0,1008га, кадастровий номер 2611092001:22:002:1512, з метою зміни цільового призначення земельної ділянки та визначення містобудівних умов та обмежень та площею 0,0133га, кадастровий номер 2611092001:22:002:3703, з метою визначення містобудівних умов та обмежень на уч. Стаїщі в с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області»**

СТАДІЯ: Проект
КНИГА 1: Вихідні дані. Пояснювальна записка.
Містобудівна частина. Землевпорядна частина.

ОБ'ЄКТ: 34-07-2023

Фізична особа-підприємець _____ Василинюк М.М.

Головний архітектор проекту _____ Василинюк М.М.
сертифікат серія АА №002578

Головний землевпорядник проекту _____ Харабарук Т.Л.
сертифікат №014975

2023р.

Проект детального плану території розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту (підпис) М.М. Василинюк

(ініціали, прізвище)

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АА№002578
Виданий «03» грудня 2015р.

М.П.

					2023	34-07-2023 - ПД			
						Детальний план території в межах розміщення земельних ділянок площею 0,1008га, кадастровий номер 2611092001:22:002:1512, з метою зміни цільового призначення земельної ділянки та визначення містобудівних умов та обмежень та площею 0,0133га, кадастровий номер 2611092001:22:002:3703, з метою визначення містобудівних умов та обмежень на уч. Стаїщі в с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата				
ГАП		Василинюк М.					Стадія	Аркуш	Аркушів
Архітектор		Пячин Д.С.					П	1	1
Н.контр.		Василинюк М.							
						Підтвердження ГАПа	м. Івано-Франківськ ФО-П Василинюк М.М. Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002578		

будівництва і вимагають реалізації превентивних заходів захисту, так як розрахункова інтенсивність сейсмічних поштовхів і коливань цієї території складає 6 балів.

Розділ 12
Основні проектні показники детального плану території.

Таблиця основних проектних показників детального плану території розроблена згідно додатку Е, ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників
Територія			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га / %	0,1141 / 100	Без змін
- житлова забудова: земельна ділянка 2611092001:22:002:1512 земельна ділянка 2611092001:22:002:3703	га / %	0,1141 / 100 0,1008 / 88,34 0,0133 / 11,66	Без змін
- ділянки установ і підприємств обслуговування	га / %	-	-
- зелені насадження	га / %	-	-
- вулиці, площі	га / %	-	-
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га / %	-	-
Населення			
Чисельність населення, Вього, у тому числі:	тис.осіб	3-5 осіб	Без змін
- у садибній забудові	тис.осіб	3-5 осіб	Без змін
Щільність населення, у тому числі	осіб/га	-	44
- у садибній забудові	осіб/га	-	44
Житловий фонд			
Житловий фонд, всього, У тому числі:	тис. м² заг. площі %	-	2,0 100%
- садибний	тис. м² заг. площі, кількість садиб	-	2,0 1
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м²/особу	-	400,00
- у садибній забудові	м²/особу	-	400,40
Житлове будівництво, всього: У тому числі за видами:	тис. м² заг. площі, кількість садиб	-	2,0 1
- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м² заг. площі, кількість садиб	-	2,0 1
Установи та підприємства обслуговування	Не проектується		
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього	км	Існуюча	Без мін
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього	км	-	Не проектується
Гаражі для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	1
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	Не проектується
Інженерне обладнання			

Водопостачання		-	Водозабірна свердловина
Водоспоживання, всього	тис.м^3/добу	-	Не визначається
Каналізація		-	Очисна споруда
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м^3/добу	-	Не визначається
Електропостачання		-	До існуючої мережі
Споживання сумарне	МВт	-	Не визначається
Газопостачання		-	Не проектується
Витрати газу, всього	млн.м^3/рік	-	Не визначається
Теплопостачання		-	Автономне
Споживання сумарне	Гкал/год	-	Не визначається
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	0,05 43,80%
Протяжність закритих водостоків	км	-	Не проектується
Охорона навколишнього середовища			
Санітарно-захисні зони, всього - санітарно-захисні зони локальної очисної споруди (септика)	га	-	0,0112

Головний архітектор проекту М.М. Василинюк

функціональному призначенні території житлової забудови Ж-1 (згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»).

Інші види використання території земельних ділянок проектом не передбачаються.

Основним принципом планувально-просторової організації території ділянок є максимально ефективне використання площі земельних ділянок для будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд. Прийняті проектні рішення враховують діючі нормативи та існуючу містобудівну документацію.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 проектні будівлі відносяться до розділу 1110 «Будівлі одноквартирні» що відповідає коду 1110.3 «Будинки садибного типу».

Остаточні форми, об'єми та архітектурна композиція проектованих будівель розробляються на робочій стадії проектування. Основні проектні показники детального плану території дивись розділ 12.

Розділ 6
Забудова територій та господарська діяльність

Креслення детального плану розроблено з урахуванням існуючої містобудівної ситуації — наявність мережі вулиці та меж земельної ділянки.

Детальний план території розроблений з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, уточнення параметрів ділянок для розміщення окремих об'єктів будівництва — індивідуального житлового будинку, господарських будівель, інженерних мереж та споруд, що відповідає функціональному призначенню земельної ділянки згідно діючого генплану с. Поляниця — території садибної житлової забудови. Існуюча будівля на ділянці 2611092001:22:002:1512 демонтується.

Згідно проекту на земельних ділянках передбачається розміщення індивідуального житлового будинку та приблокованої до нього господарської будівлі. Розміщення інженерних мереж та споруд, до яких підключатиметься проектована будівля запроектоване попереднім проектом детального плану території на суміжні земельні ділянки, які є у спільній власності з проектними ділянками.

Орієнтовні проектні показники житлового будинку:

Поверховість: 4 поверхи (3 поверхи + мансардний поверх).

Гранична висота: 21,00м.

Площа забудови: 500,00м.

Загальна площа: 2,000м^2

На проектній земельній ділянці 2611092001:22:002:1512 частково розміщується існуюча недобудована будівля, яка, згідно проекту, підлягає знесенню.

Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд на проектованій земельній ділянці — 21,00м. Орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта будівництва наведені на кресленні ГП-4.

Орієнтовна площа забудови земельних ділянок:

- 2611092001:22:002:1512: 440,00м^2 / 43,65%
- 2611092001:22:002:3703: 60,00м^2 / 45,10%

Основний під'їзд для мешканців передбачений з існуючої дороги із західної сторони ділянки з проїзду, який проходить через сусідню земельну ділянку, що знаходиться в оренді у власника проектних земельних ділянок (договір оренди земельної ділянки додається до вихідних даних проектування).

Проектовані земельні ділянки належать до житлового фонду, існуюче цільове призначення використання земельних ділянок — Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Проектована чисельність населення садибної забудови — 1 сім'я (3-5 осіб). Щільність населення нормативна.

Передбачено впорядкування благоустрою та озеленення проектованих земельних ділянок.

Розділ 7
Обслуговування населення

Проектовані земельні ділянки не належать до ділянок обслуговування населення, пропоноване цільове призначення використання земельних ділянок — Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), відповідно система обслуговування населення, установи та підприємства обслуговування не проектуються.

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» для здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі до детального плану території додається електронний документ на кожну земельну ділянку, відомості про яку вносяться до Державного земельного кадастру.

Розділ 3
Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Територія населеного пункту с. Поляниця розміщується за межами Карпатського національного природного парку, територія якого межує з територією населеного пункту з північної та східної сторони населеного пункту. Територія населеного пункту не охоплена мережею природоохоронних територій Смарагдова мережа.

Проектні земельні ділянки розміщені за межами мережі природоохоронних територій «Смарагдова мережа» та за межами Карпатського національного природного парку.

Місце розміщення земельних ділянок згідно діючого генерального плану с. Поляниця — території садибної житлової забудови. Негативного впливу на зміну навколишнього стану довкілля, у т.ч. впливу на здоров'я населення проектом не передбачається.

Стаціонарних джерел викидів в атмосферне повітря не створюється. Об'єкт проектування не чинитиме негативного впливу на соціальне середовище. Створюються комфортні та безпечні умови для проживання місцевого населення.

Проектовані інженерні споруди при дотриманні умов екологічної безпеки та правил технічної експлуатації не є джерелом забруднення.

Проектований об'єкт не належить до Переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку згідно Постанови Кабінету Міністрів України №808 від 28.08.2013 та не вимагає розроблення розділу ОВНС у складі робочого проекту. При експлуатації ділянок за їх цільовими призначеннями не відбуватимуться зміни, які могли б призвести до порушення навколишнього рослинного та тваринного середовища.

Згідно Довідки Поляницької сільської ради щодо розроблення детального плану території розділ проекту СЕО (Стратегічна екологічна оцінка) не розробляється.

Розділ 4
Обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі планувальні обмеження, наявні на дану земельну ділянку:

Охоронні зони	
навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів	*— відсутні;*
уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти	*— охоронна зона кабелю СІП ЛЕП 10кВ: 2,00м;*
Зони санітарної охорони	
Зони санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.	*— відсутні;*
Санітарно-захисні зони	
Санітарно-захисні зони навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.	*— відсутні;*
Прибережні захисні смуги	
Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності	*— прибережна захисна смуга р. Прутець: 25,00м;*

Смуги відведення	
Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель, а також смуг відведення залізниць та інших дорожніх споруд	*— відсутні*
Червоні лінії вулиць	*— 25,00м; (по 12,50м від осі дороги)*
Протипожежні обмеження	*До будівель і споруд II, III ст. вогнестійкості на сусідніх ділянках — 8,00м;*

Через ділянки не проходять транзитні інженерні мережі.

Планувальні обмеження, протипожежні та санітарні розриви передбачено відповідно до нормативних вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». У встановлених охоронних та санітарно-захисних зонах об'єктів інженерної інфраструктури на ділянці (споруди та мережі водопостачання, водовідведення, електропостачання) забороняється виконання будь-яких дій, що можуть призвести до порушення нормальної роботи споруд та мереж.

Прийняті проектні рішення у детальному плані території відповідають принципам раціонального використання території, врахування існуючої містобудівної ситуації.

Існуючі будівлі і споруди на сусідніх земельних ділянках — індивідуальні житлові будинки. Згідно табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, мінімальні протипожежні відстані між житловими будівлями II, III ступенів вогнестійкості мають становити не менше 8,00м. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки — 50%.

Встановлена діючим генеральним планом ширина існуючої дороги в межах червоних ліній — 25,00м, не охоплює проектовані земельні ділянки. Встановлена прибережна захисна смуга існуючої річки — 25,00м, з західної сторони ділянок. Інші режими регулювання забудови території відсутні. У межах розроблення детального плану території нерухомі пам'ятки культурної спадщини відсутні.

При потребі огородження території земельної ділянки огорожу розташувати по межі згідно з кадастровими межами земельної ділянки. Остаточні проектні вирішення забудови земельної ділянки та об'ємно-планувальні вирішення проектованої будівлі приймаються на стадії «Ескізний проект».

Розділ 5
Функціональне зонування території детального планування

Вид використання територій — Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Згідно Класифікації видів цільового призначення земель: секція В, розділ 02, підрозділ 02.01. Розміри та конфігурація проектованих земельних ділянок відповідає містобудівним вимогам щодо можливості розміщення на ній об'єктів будівництва — житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Доцільністю для розміщення такого будівництва є наступні фактори:

1) розміщення в межах населеного пункту с. Поляниця;

2) відповідність намірів забудови генплану с. Поляниця (території садибної житлової забудови);

3) існуюча вулично-дорожна мережа;

4) впорядкування території;

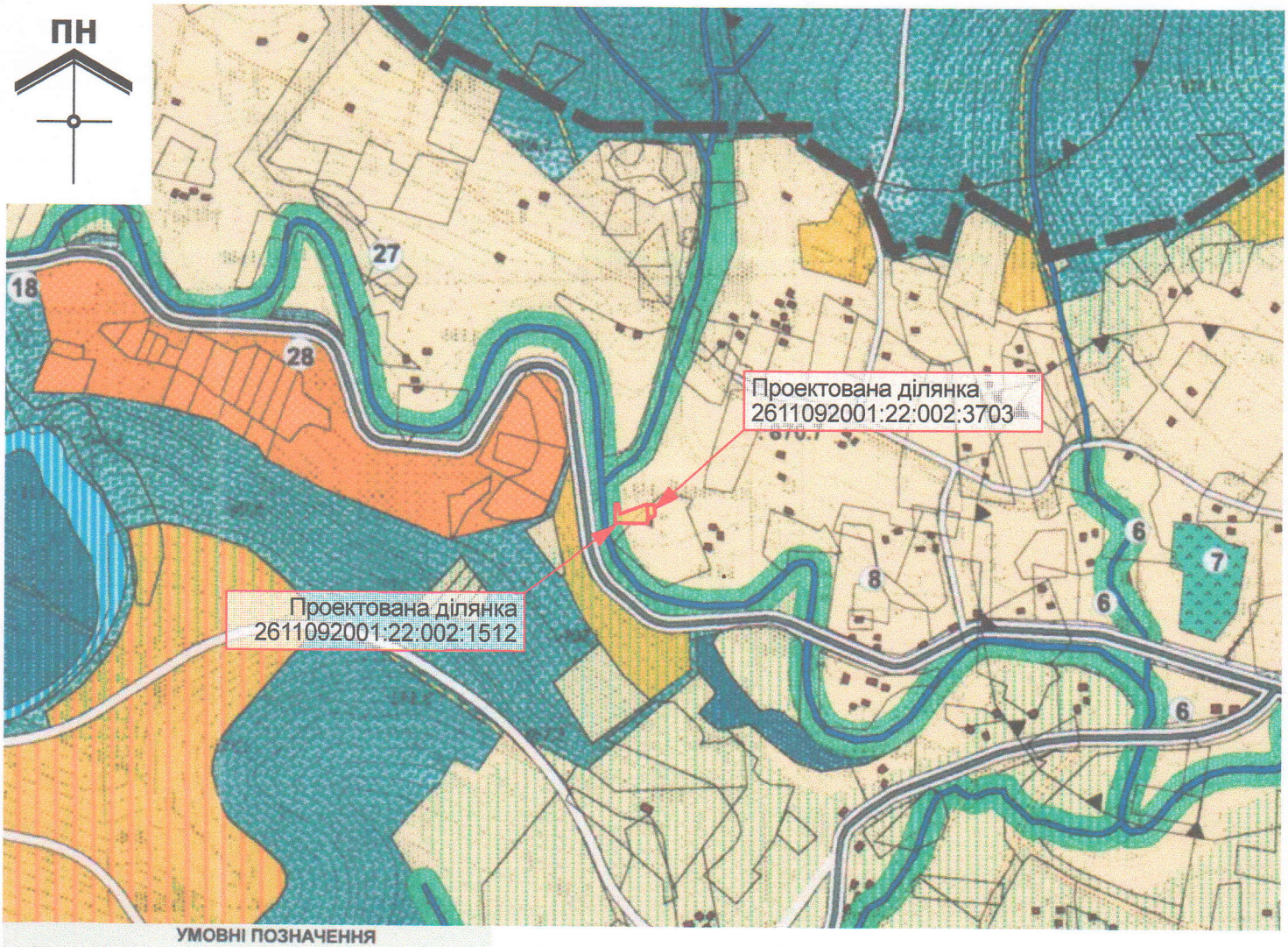
Креслення проектного плану та схеми проектних обмежень у використанні земель розроблено в необхідних межах охоплених топографічним планом у масштабі М1:500, з урахуванням діючого генерального плану населеного пункту.

Проектний план та схема проектних обмежень поєднується з планом червоних ліній згідно примітки 2, п.7.27 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Проект ДПТ не потребує проведення експертизи згідно п.9 ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Проектом ДПТ передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки №1 (2611092001:22:002:1512) та визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок. Проектний вид використання згідно Класифікації видів цільового призначення земель: секція В (землі житлової та громадської забудови), розділ 02 (землі житлової забудови), підрозділ 02.01. — Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Дане цільове призначення є переважним видом цільового використання ділянки при

Схема розташування території детального плану території в системі планувальн



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

існ.	розрах.	
		ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (шалє)
		ТЕРИТОРІЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
		ТЕРИТОРІЇ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		ТЕРИТОРІЇ ДЕРЖЛІСГОСПУ
		КЛАДОВИЩА
		ТЕРИТОРІЇ ЛИЖНИХ ТРАС
		ТЕРИТОРІЇ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ПІДЙОМНИКІ
		МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
		ПРОЇЗДИ
		МОСТИ
		МЕЖА СЕЛА
		МЕЖА СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ:

САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ
ВІД КЛАДОВИЩА, ОЧИСНИХ СПОРУД, КОМУНАЛЬНИХ ТЕРИТОРІЙ

ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХИСНІ СМУГИ
ВІД РІЧОК ТА СТРУМКІВ (УМОВНО-ПРОЕКТНІ)

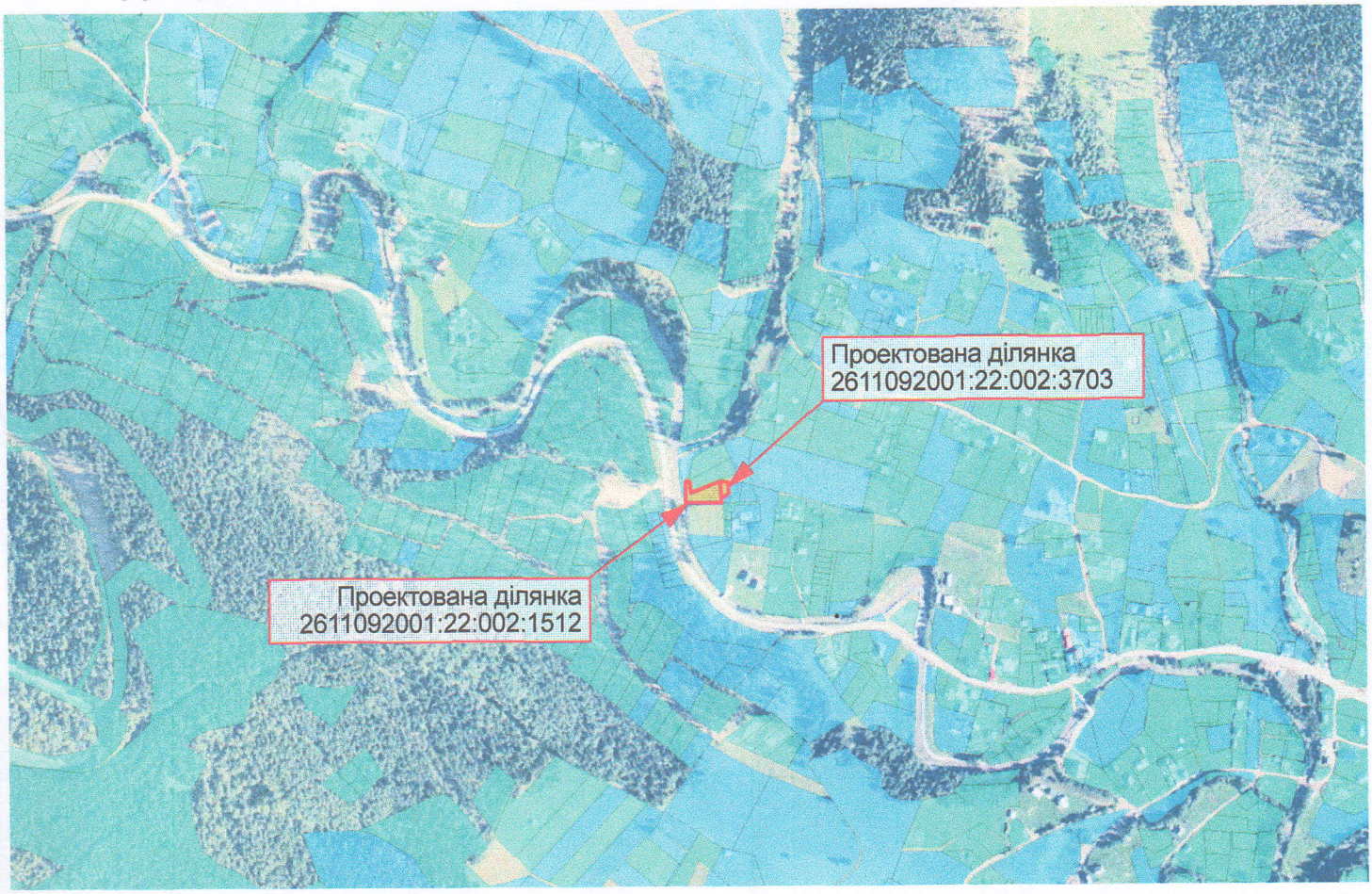
ОХОРОНЮВАНІ ТЕРИТОРІЇ КНПП

ЗОНА РЕГУЛЬОВАНОЇ РЕКРЕАЦІЇ КНПП

ЗАПОВІДНА ЗОНА КНПП

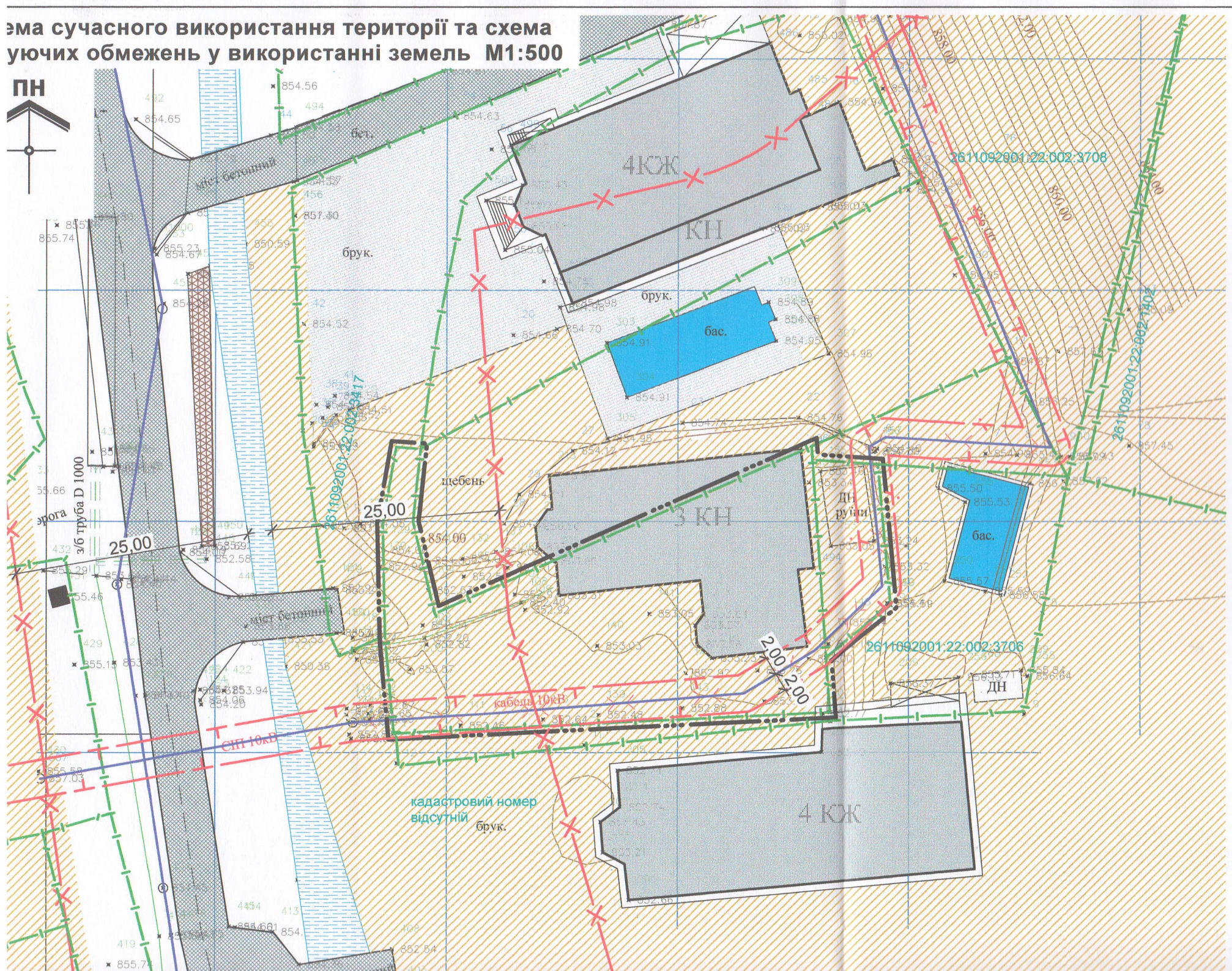
1. Схема розташування території в системі планувальної структури населеного пункту виконана на викопіюванні з діючого генерального плану с. Поляниця.
2. Згідно діючого генерального плану с. Поляниця функціональне призначення проектної ділянки — **території садибної житлової забудови**.

ьної структури населеного пункту М 1:10 000



					2023	34-07-2023-ГП
Зм.	Кільк.	Аркуш	№Док.	Підпис	Дата	Детальний план території в межах розміщення земельних ділянок площею 0,1008га, кадастровий номер 2611092001:22:002:1512, з метою зміни цільового призначення земельної ділянки та визначення містобудівних умов та обмежень та площею 0,0133га, кадастровий номер 2611092001:22:002:3703, з метою визначення містобудівних умов та обмежень на уч. Стаїщі в с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області
ГАП		Василинюк М.М.				Стадія: П; Аркуш: 2; Аркушів:
Архітектор		Пячин Д.С.				
Н. контр.		Василинюк М.М.				
						Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:10 000
						м.Івано-Франківськ ФО-П Василинюк М.М. Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002578

ема сучасного використання території та схема
уючих обмежень у використанні земель М1:500



Умовні позн

Існуючі

Меж

Меж

Водн

Тери

Доро

Пішо

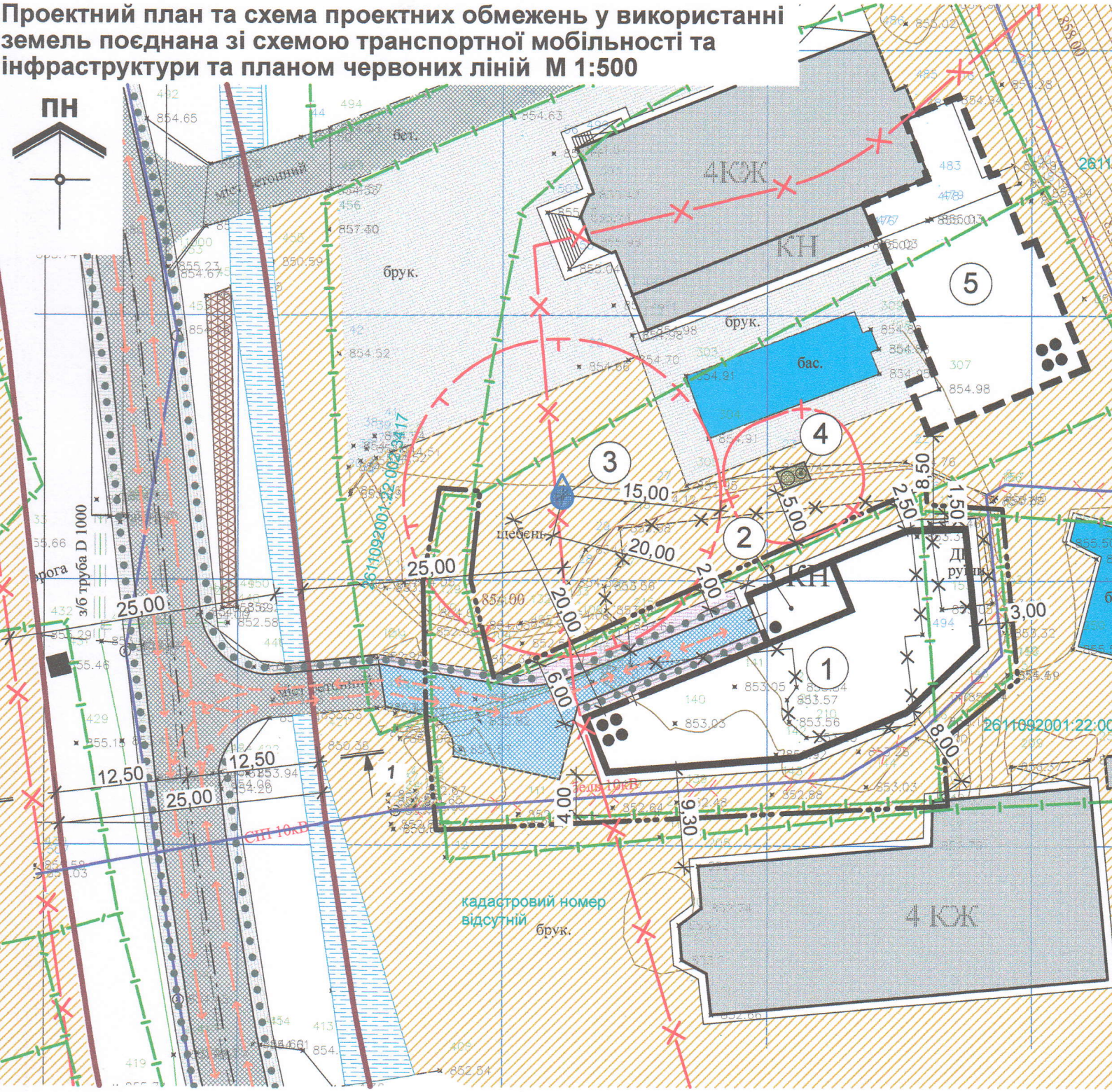
Житл

Мер

Охор

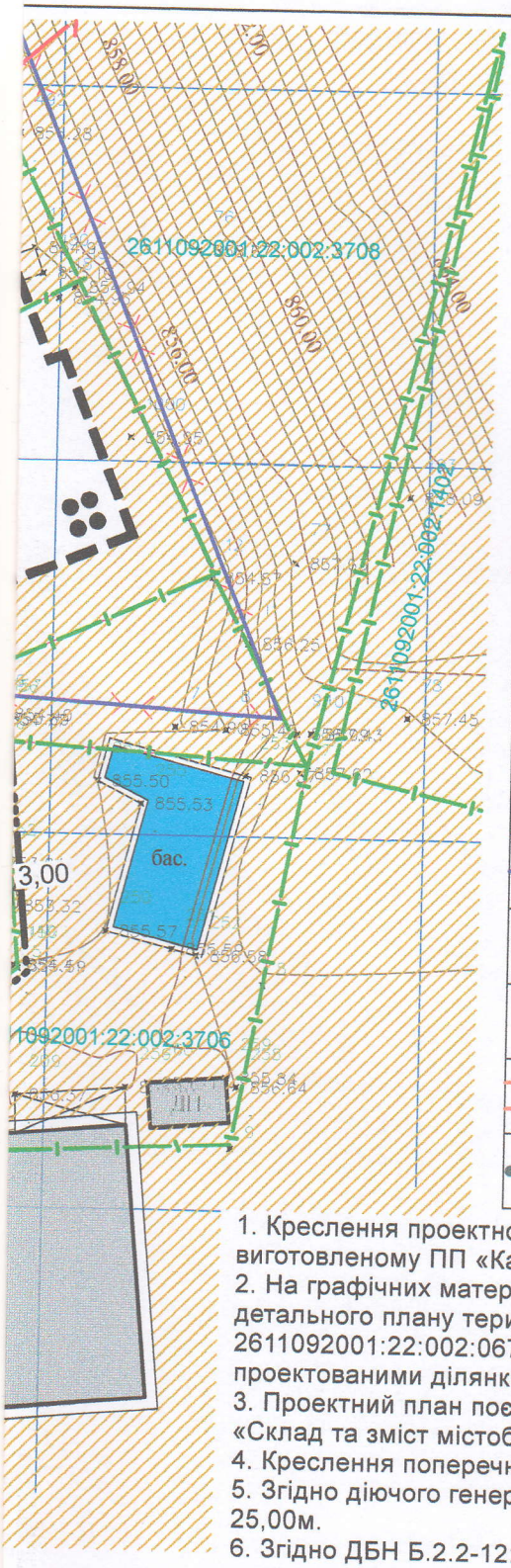
При

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднана зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури та планом червоних ліній М 1:500



Експлікація будівель та споруд

Номер на плані	Найменування	Поверховість	Кількість			Площа, м²				Будівельний об'єм, м³	
			Будівель	Квартир		Забудови		Загальна, що нормується		Будівлі	Всього
				Будівлі	Всього	Будівлі	Всього	Будівлі	Всього		
1	Проектний індивідуальний житловий будинок	4	1	-	-	-	450,00	-	2000,00	-	8000,00
2	Проектна господарська будівля	1	1	-	-	-	50,00	-	-	-	200,00
3	Водозабірна свердловина, запроектована попереднім проектом	-	1	-	-	Розроблено попереднім проектом ДПТ					
4	Локальна чисна споруда — септик, запроектована попереднім проектом	-	1	-	-	-//-					
5	Індивідуальний житловий будинок, запроектований попереднім проектом	-	1	-	-	-//-					



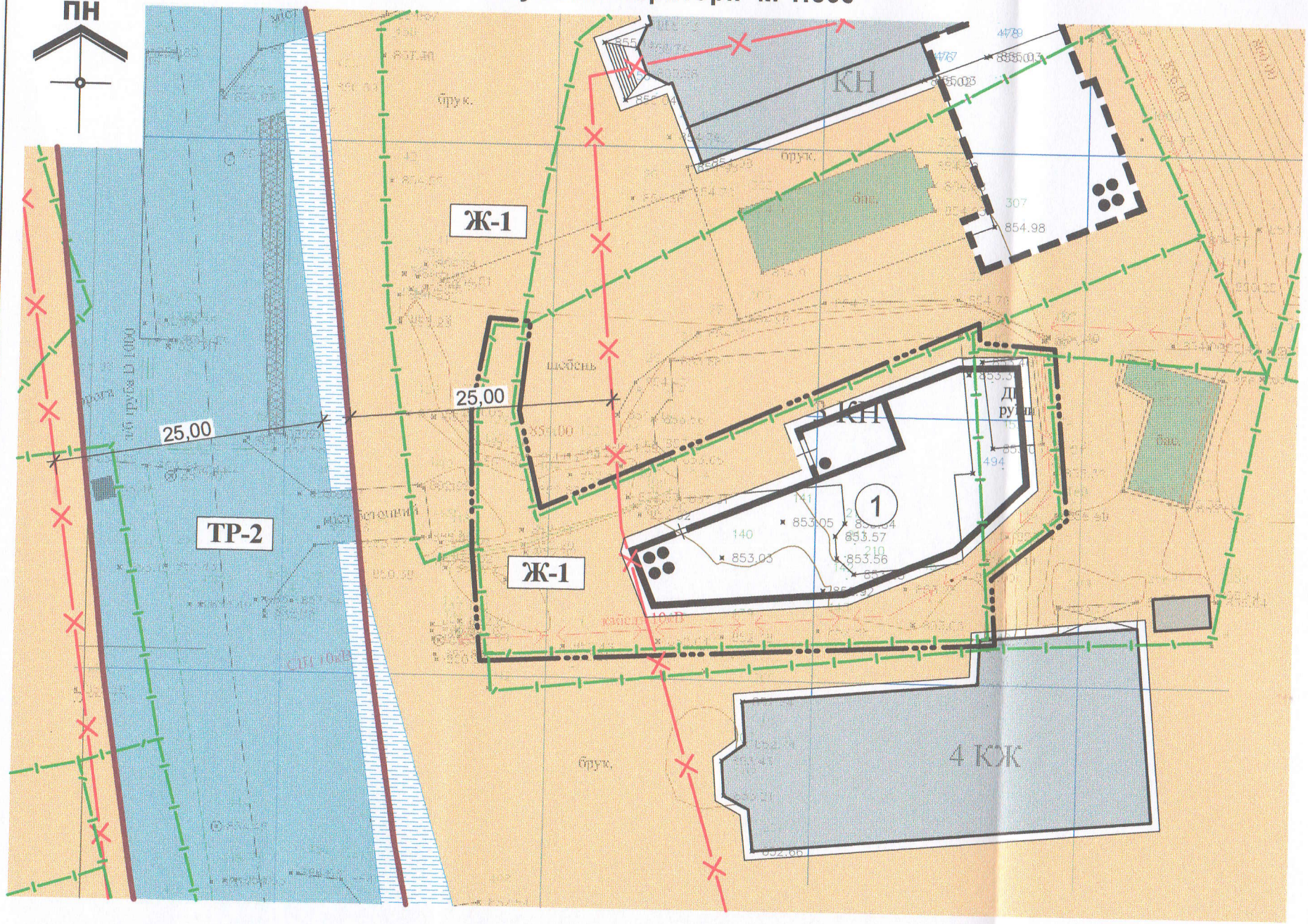
Умовні позначення:

Існуючі	Проектні	
		Межі території розроблення ДПТ
		Межі земельних ділянок
		Водний об'єкт
		Територія житлової садибної забудови
		Дороги та проїзди
		Пішохідні покриття
		Червоні лінії
		Житлові та господарські будівлі
		Житлові будівлі, запроектовані раніше
		Будівлі (споруди), що підлягають знесенню
		Мережа ЛЕП
		Санітарно-захисна зона септика
		Охоронна зона водозабірної свердловини
		Напрям руху транспорту
		Шляхи руху пішоходів

1. Креслення проектного плану розроблено на топографічному плані в масштабі М1:500, виготовленому ПП «Карпати-Геокадастр», м. Яремче, 2023р.
2. На графічних матеріалах показані будівлі та споруди, запроектовані попереднім проектом детального плану території на відповідні суміжні земельні ділянки (кадастровий номер 2611092001:22:002:0675 та 2611092001:22:002:0676), які знаходяться у спільній власності з проектованими ділянками.
3. Проектний план поєднюється з планом червоних ліній згідно примітки 2, п.7.27 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».
4. Креслення поперечного профілю вулиці (січення 1-1) див. аркуш ГП-8.
5. Згідно діючого генерального плану с. Поляниця, ширина існуючої дороги в межах червоних ліній 25,00м.
6. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 6.7, прим. п.3, мінімальна віддаль від водозабірної свердловини до житлової або господарської будівлі має становити 20,00м. Згідно ДБН В.2.5-74:2013 охоронна зона водозабірної свердловини становить 15,00м.
7. Згідно п. 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019, мінімальні відстані до меж суміжних земельних ділянок у кварталах із сформованою забудовою становить 1,00м.
8. Згідно табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, мінімальні протипожежні відстані між житловими будівлями II, III ступенів вогнестійкості мають становити не менше 8,00м.

					2023	34-07-2023-ГП
Зм.	Кільк.	Аркуш	№Док.	Підпис	Дата	Детальний план території в межах розміщення земельних ділянок площею 0,1008га, кадастровий номер 2611092001:22:002:1512, з метою зміни цільового призначення земельної ділянки та визначення містобудівних умов та обмежень та площею 0,0133га, кадастровий номер 2611092001:22:002:3703, з метою визначення містобудівних умов та обмежень на уч. Стаїщі в с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області
ГАП		Василинюк М.М.				
Архітектор		Пячин Д.С.				Стадія: П; Аркуш: 4; Аркушів:
Н. контр.		Василинюк М.М.				
						Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднана зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури та планом червоних ліній М 1:500
						м.Івано-Франківськ ФО-П Василинюк М.М. Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002578

Схема функціонального зонування території М 1:500



1. Креслення плану функціонального зонування території розроблено на топографічному плані в масштабі М 1:500, виготовленому ПП «Карпати Геокадастр», м. Яремче, 2023р.
2. Експлікацію будівель та споруд див. креслення аркуш ГП-4.