

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ ,  
СУМІЩЕНИХ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ** в межах розміщення  
земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:4257, площею 0,0132  
га, що знаходиться у власності компанії " ХАМЕР ПІК ЛТД" з метою зміни її  
цільового призначення з земель для будівництва та обслуговування  
житлового будинку, господарських будівель і споруд в землі для будівництва та  
обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського  
харчування ( код 03.08.) з метою визначення містобудівних умов та обмежень  
на участку Вишні в селі Поляниця  
Надвірнянського району Івано-Франківської області

ВИХІДНІ ДАНІ  
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

ТОМ I

Підприємець

О.Микуляк

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

Землевпорядник

Т.Харабарук

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

## ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

### 1. Просторово-планувальна організація території

#### 1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутець Яблуницький на відстані 55 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська.

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

Основні місця прикладення праці в селі Поляниця це:

рекреаційна галузь; зовнішній транспорт;

сфера обслуговування села;

лісове та сільське господарство;

будівництво.

Територія, щодо якої вносяться зміни до генерального плану села Поляниця та здійснюється детальне планування, розташована в північно-західній частині села в районі участку Вишні.

#### 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Загальна площа території Поляницької сільської ради — 6627,5 га, площа населеного пункту— 2380 га .301.01. 2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади , до якої входять села: Бистриця, Вороненко ,Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця.

– соціально-економічних особливостей населеного пункту, у тому числі

Населення села Поляниця станом на 01.01.2022р – 1100 чол.

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

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

Відповідно до функціонального та цільового призначення землі в межах села Поляниця 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).

Значна частина земель в межах села передана у власність юридичним та фізичним особам. Частина земель ще знаходиться в резерві та належить до земель запасу.

Проектована територія включає земельну ділянку, з кадастровим номером: 2611092001:22:002:4257, площею 0,0132 га, що належить на праві приватної власності компанії "Хаммер Пік ЛТД" та має цільове призначенням коду виду 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Згідно з генеральним

планом забудови села Поляниця дана ділянка розміщується частково у функціональній зоні «зелені насадження в межах прибережно-захисної смуги», а частково в зоні садибної житлової забудови ( код виду 02.01). Проект землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг в селі Поляниця не розроблявся. Проектована територія частково забудована та використовується для сінокошіння.

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

На території проектування відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

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

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

- охоронна зона ЛЕП 0,4 кВ - 1,0 м;
- Прибережна захисна смуга р. Совчак , визначена діючим генеральним планом– 15-22 м.

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

#### **5.1. Розміщення житлового фонду**

Традиційно сельбищні території села Поляниця розташовані з обох сторін ріки Прутець та її приток. Житлова забудова села сформована, у його східній частині в основному, вздовж головної вулиці 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, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ, вільна від забудови. Поблизу неї розташовані існуючі та ті, що будуються готельні, громадські та садибні житлові будинки.

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

Територія, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ, не відноситься до ділового центру населеного пункту, а також на ній відсутні інноваційні об'єкти.

#### **5.3. Розміщення виробничих об'єктів**

На території, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляються зміни до генерального плану села Поляниця , суміщені з ДПТ, немає виробничих об'єктів.

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

### **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 населеному пункті 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 внесення змін до генплану та 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), Бульчиньоха (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 снігонапилувальною 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 пропускну здатністю 34700 осіб/год. Одночасно, комфортно на схилах курорту можуть кататись до 15000 осіб.

Кількість трас: 63

Довжина трас: від 300 до 2353 м.

15

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

Проектована територія розташована поблизу туристичного комплексу Буковель та межує з ним через гірський струмок Совчак

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

### **7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Ділянка проектування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортна доступність до ділянки проектування характеризується її розташуванням в районі житлової вулиці Вишні, з якої планується в'їзд-виїзд на проектовану ділянку по існуючому місцевому проїзду від сільської вулиці.

Сучасна транспортна інфраструктура забезпечує стабільне транспортне сполучення проектованого об'єкту з центром села і автомобільними магістралями, що проходять через нього.

### **7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Населений пункт перетинає головна сільська вулиця, яка змає сполучення з дорогами державного значення: Мукачеве-Львів ( Н 09), автошлях Р-24 Татарів - Кам'янець-Подільський та залізницею Львів- Рахів, що забезпечує основний транспортний зв'язок села Поляниця з м. Івано-Франківськом та м. Коломиєю та Закарпаттям.

Найближча залізнична станція Татарів розташована на віддалі 10 кілометрів від Поляниці . Нещодавно від неї до туристичного комплексу» Буковель налагоджено трансферні автобусні перевезення пасажирів, що значно покращило їх. обслуговування . На території села влаштовані зупинки автобусів та автобусну станцію поблизу туристичного комплексу » Буковель» на відстані близько 300 метрів від проектованої території

### **7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Село Поляниця розташоване вздовж головної вулиці, що має зв'язок з загальнодержавними автомобільними трасами Н 09 Мукачеве - Львів та Р 24 Татарів- Кам'янець Подільський . Лінійні об'єкти внутрішньої транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів представлені головною сільською вулицею та житловими сільськими вулицями , які потребують реконструкції та покращення згідно сучасних вимог . Об'єктів обслуговування транспорту, в тому числі автозаправних станцій, СТО, на даний час в Полянці немає. Наявна кількість автостоянок не відповідає потребам сьогодення. Потреба у покращенні дорожньо-транспортної інфраструктури зростає повсякчас.

Залізнична станція Татарів розташована на відстані 10 км від села Поляниця . Нещодавно від неї до туристичного комплексу «Буковель» налагоджено трансферні автобусні перевезення пасажирів, що значно покращило їх обслуговування. На території села влаштовані зупинки автобусів та автобусну станцію на території туристичного комплексу « Буковель».

Проектована територія має зручний зв'язок з зовнішнім транспортним сполученням по головній вулиці, що має ширину в «червоних лініях» -10 м при ширині проїжджої частини – 7 м. Вулиця має асфальтобетонне покриття і знаходиться в задовільному стані і забезпечує транспортний зв'язок проектованої території з іншими сільськими територіями. Транспортний зв'язок проектованої території з головною вулицею забезпечується по існуючому місцевому проїзду.

### **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 проектованої території зупинок громадського транспорту немає. Найближча зупинка розташована на віддалі до 300 м від неї.

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

Пішохідні зв'язки проектованої території з іншими територіями населеного пункту здійснюються тротуарами вздовж існуючої вулиці.

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

### **7.6. Організація паркувального простору**

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

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

### **8.1. Водопостачання та водовідведення**

**Водопостачання.** На проектованій території є централізоване водопостачання від водогону Туристичного комплексу « Буковель». Водопостачання навколишніх існуючих рекреаційних будівель здійснюється від цього водогону та від існуючих колодязів та водозабірних свердловин.

**Водовідведення.** Централізована господарсько-побутова каналізація в районі внесення змін до генерального плану села Поляниця, сумішених з ДПТ є існуюча, приєднана до каналізаційного колектора туристичного комплексу « Буковель» ..

## **8.2. Електропостачання**

Електропостачання існуючих споруд на території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, забезпечується існуючою ЛЕП 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. Газопостачання відбувається на базі використання скрапленого газу на господарсько-побутові потреби споживачів. Завозиться автотранспортом з проміжних складів балонів (ПСБ), розташованих у м. Надвірна. У експлуатації у населення знаходиться близько 80 індивідуальних газобалонних установок.

## **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 – електрочотли та котли на твердому паливі).

Теплопостачання громадських будівель та багатоквартирних будинків - від вбудованих, прибудованих котелень на твердому паливі, а також електрочотлів та теплових насосів

## **8.5. Трубопровідний транспорт**

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та розробляється ДПТ, трубопровідний транспорт відсутній.

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

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та розробляється 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 заходу на схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 885- 895 м.

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

Вздовж проектованої території споруджено берегоукріплення у вигляді габіонів, які надійно захищають берег річки Совчак від ерозії, розмивів та забруднень. Вздовж проектованої території через річку прокладений широкий міст, який повністю перекриває її

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, дощова каналізація відсутня.

## **9.2. Поводження з відходами**

Системи збору, сортування, видалення, утилізації та вторинного використання побутових, будівельних відходів, а також трупів тварин організована шляхом створення сільського комунального підприємства. Збір та сортування побутових відходів здійснюється індивідуально кожним господарством, організацією та підприємством окремо на своїй території. Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м. Надвірна.

## ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

### 1. Просторово-планувальна організація території

#### 1.1. Ситуаційний план

Станом на 2024 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Поляницька сільська рада щодо реалізації забудови території є Генеральний план с. Паляниця, розроблений в 2007 році Івано-Франківською філією Українського Державного Науково-дослідного Інституту проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основними з яких є розвиток села, як рекреаційної зони та сельбишна територія для проживання місцевого населення.

На час розробки даної містобудівної документації проектована земельна ділянка належить на праві власності компанії "Хаммер Пік ЛТД" і має цільове призначення коду виду .02 01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Вона не покрита цінними лісовими насадження, частково забудована. Діючим генеральним планом села Поляниця дана територія відноситься до функціонального призначення садибної житлової забудови та , прибережної захисної смуги

#### 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Даною містобудівною документацією планувальний каркас села Поляниця залишається без змін.

Проектowana земельна ділянка належить на праві власності компанії "Хаммер Пік ЛТД" з цільовим призначенням коду виду 02. 01.для 01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Вздовж проектованої ділянки в межах прибережної захисної смуги споруджені укріплення габіонами берегів річки Совчак та широкий міст ,що повністю перекриває її. Поряд з проектованою ділянкою розміщена існуюча готельна забудова компанії "ХАМЕР ПІК ЛТД" та будівлі громадської забудови . Проект землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги не розроблявся. Відповідно до абзацу 3 частини 3 ст. 60 Земельного Кодексу України, абзацу 6 статті 88 Водного Кодексу України «Прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації». Пункт 14.4.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» зазначає, що «...за відсутності проектів землеустрою при розробленні містобудівної документації на місцевому рівні надаються пропозиції щодо визначення меж прибережних захисних смуг з урахуванням ситуації, що склалась. Такі пропозиції слід врахувати при наступному розробленні проектів землеустрою щодо визначення їх меж». З врахуванням цих положень законодавчих і нормативних документів та існуючої ситуації, що склалась чинним генеральним планом села Поляниця в окремих місцях (в тому числі в районі вулиці Вишні визначені проектні межі прибережної захисної смуги р.Прут шириною до від 5 метрів.

Виходячи з наведеного вище і наявності існуючих берегоуріплень вздовж берега р.Совчак габіонами та існуючої готельної та громадської забудови існуючого готельно-ресторанного комплексу даним проектом передбачається внесення змін до генерального плану забудови села Поляниця в частині встановлення проектної межі прибережної захисної смуги, шириною 2-6 метрів. А також зміни функціонального призначення проектованої території з території зелених насаджень в межах прибережно-захисної смуги (Код виду 10.02) та території садибної житлової забудови функціонального призначення території - код 10102.0, згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування ( код 03.08.) код функціонального призначення 40102.0 - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла. Така зміна функціонального призначення проектованої земельної ділянки відповідатиме реальному використанню навколишніх територій їх приватними власниками, не матиме негативного впливу на оточуюче середовище і не порушуватиме функціонуванню

прибережної захисної смуги, за умови дотримання її власницею вимог природоохоронного та водного законодавства. Така ж та менша ширина прибережної смуги вже встановлена діючим генеральним планом села Поляниця на окремих територіях з урахуванням ситуації, що склалась.

На проєктованій території пропонується добудова допоміжних приміщень до існуючого на суміжній території готельно-ресторанного комплексу.

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

На території, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій не має та створення нових даним проєктом не передбачено.

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

### 3.1. Розміщення житлового фонду

Змінами до генерального плану передбачена зміна меж прибережної захисної смуги та цільового і функціонального призначення території з коду виду 01.02 01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. на територію згідно з класифікатором видів цільового призначення для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування ( код 03.08.) ( код функціонального призначення 40102.0 - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла . Розміщення житлового фонду на ній не передбачається.

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

Територія, щодо якої вносяться зміни і розробляється ДПТ, не є частиною ділового центру села Поляниця. Розташування на ній нових інноваційних об'єктів проєктом не передбачено.

### 3.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ, проєктом не передбачається розташування виробничих об'єктів.

## **4. Обслуговування населення**

### 4.1. Просторова організація системи освіти

Передбачена генеральним планом с.Поляниця просторова організація системи освіти залишається без змін. На території, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ, не передбачається розміщення нових закладів системи освіти.

Обслуговування території, щодо якої вносяться зміни та розробляється детальний план, передбачається існуючими закладами системи освіти розташованими в с.Поляниця.

### 4.2. Просторова організація системи охорони здоров'я

Передбачена генеральним планом просторова організація системи охорони здоров'я залишається без змін.

Обслуговування території, щодо якої вносяться зміни та розробляється детальний план, передбачається існуючими закладами охорони здоров'я. Розташування нових додаткових закладів охорони здоров'я на території змін не передбачено.

### 4.3. Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля

Передбачена генеральним планом населеного пункту просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля залишається без змін.

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

Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів відповідно до діючого генерального плану села Поляниця розміщується в межах територій

рекреаційного призначення. На проєктованій території передбачається розміщення добудови до існуючого туристичного та оздоровчо-рекреаційних об'єкту – готельно-ресторанного комплексу

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

Передбачена генеральним планом просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг залишається без змін.

Обслуговування території, щодо якої вносяться зміни та розробляється детальний план, передбачається існуючими об'єктами, що надають адміністративні, комунальні та інші соціальні послуги. Розташування нових додаткових об'єктів на території змін не передбачено.

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

#### 5.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.

Даним проєктом доповнюються та уточнюються рішення генерального плану забудови села Поляниця щодо організації вулично-дорожньої мережі в районі проєктованої території на вулиці Вишні з урахуванням існуючої ситуації в межах існуючої забудови. Прийнято ширину внутрішнього квартального проїзду 4,5 - 12 метрів.

При реалізації проєктних рішень, закладених в даній зміні, на наступних стадіях проєктування будуть уточнюватись типи, види і обсяги будівництва при виділенні та зміні цільового призначення земельних ділянок і не виключені ще зміни та доповнення до запроєктованої архітектурно-планувальної організації території села Поляниця, без порушення принципів рішень генплану села.

Територія проєктування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортний зв'язок з територією проєктування забезпечується з вул. Вишні, яка пролягає з західної сторони.

Транспортна доступність до ділянки, розташованої на території проєктування, передбачається від вул. вишні по існуючому місцевому проїзду шириною 4,5 м. та мосту через р. Совчак, шириною 12 метрів.

#### 5.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Передбачені діючим генеральним планом населеного пункту рішення, щодо організації зовнішнього транспортного сполучення, залишаються без змін.

#### 5.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура території, щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, складається з існуючого місцевого проїзду від вулиці Вишні, ширина одностороннього проїзду 4,5 - 12 м.

Для доступу пожежних автомобілів до проєктованих об'єктів пропонується використовувати вул. Вишні, та проєктні проїзди, які передбачені на території готельної забудови.

#### 5.4. Організація громадського транспорту

Організація громадського транспорту, передбачена діючим генеральним планом, залишається без змін.

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

Для організації пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури, а також для потреб проєктованої території даним проєктом передбачений тротуар (ширина – 1,0 м) та внутрішні проїзди (ширина – 3, 5 м).

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

#### 5.6. Організація паркувального простору

Зберігання індивідуального автотранспорту передбачене в межах проєктованої ділянки та використання існуючого багаторівневого паркінгу на території туристичного комплексу «Буковель», розташованого в радіусі до 500 метрів від проєктованої території

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

#### 6.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання території, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ, передбачене шляхом підключення до існуючого водопроводу туристичного комплексу «Буковель»,

Для водовідведення житлового будинку на території проєктування передбачено підключення до існуючого каналізаційного колектора туристичного комплексу «Буковель», який розташовується недалеко від даної території.

Для забезпечення потреб пожежогасіння запроєктованого будинку передбачено підземний пожежний гідрант та забір води для пожежогасіння з річки Совчак.

Детальні технічні характеристики проєктованої водопровідної та каналізаційної мереж будуть розроблятися на наступних стадіях проєктування.

З метою забезпечення очистки поверхневих вод даною містобудівною документацією передбачено влаштування локальних очисних споруд грубої очистки, з подальшим відведенням очищених стоків в річку.

#### 6.2. Електропостачання

Електропостачання території змін до генплану та опрацювання ДПТ передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб. Потенційною точкою приєднання до мереж електропостачання є повітряна кабельна лінія ЛЕП 0,4 кВ, що проходить поблизу проєктованої ділянки. Проєктом передбачено під'єднання до неї проєктованого готельно-ресторанного комплексу кабелем необхідного перерізу згідно ТУ.

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

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

#### 6.3. Газопостачання

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

#### 6.4. Теплопостачання

Оскільки централізоване теплопостачання в селі відсутнє, то потреби в опаленні та гарячому водопостачанні готельно-ресторанного комплексу пропонується вирішувати шляхом встановлення твердопаливного або електричного котла.

Всі інші конкретні питання по теплопостачанню проєктованої території вирішуватимуться на наступних стадіях проєктування.

#### 6.5. Трубопровідний транспорт

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану, трубопровідний транспорт відсутній. Прокладання нових об'єктів не передбачається.

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

Передбачені діючим генеральним планом рішення щодо телекомунікаційних мереж та об'єктів на території с.Поляниця залишаються без змін.

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 Карпатгеокадастр» в 2024 р.

Рельєф території проектування має ухил з півдня на північ. Коливання абсолютних відміток по території в межах 885 – 895 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 проектних 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.

Зовнішній благоустрій території готелю та відпочинкової зони пропонується вирішити у відповідності до функціонального призначення території наступними засобами:

- облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, майданчиків для відпочинку;

- встановлення малих архітектурних форм та елементів благоустрою на території, а саме: лавочок, смітєвих урн, велопарковки, інформаційних табло, тощо;

- посіву газонних трав та облаштування квітників;

- встановлення зовнішніх електричних світильників.

### **7.2. Поводження з відходами**

На території готельно- ресторанної забудови проектом пропонується для тимчасового зберігання ТПВ використовувати переносні пластикові контейнери для збору сміття, які розміщуватимуться на спеціальному майданчику поблизу очисних споруд.

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

## **8. Обмеження у використанні земель**

### **8.1. Проектні обмеження у використанні земель**

На території села, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ, є наступні планувальні обмеження: - прибережно-захисна смуга р. Совчак, ширина якої згідно з проектними рішеннями даної містобудівної документації в районі проектованої ділянки становитиме 2-6,0 м.

### **8.2. Встановлені обмеження у використанні земель**

Проектними рішеннями містобудівної документації встановлено нові обмеження у використанні земель:

- ширина прибережної захисної смуги - 2-6,0 м;
- охоронна зона водопроводу – 5 м;
- охоронна зона каналізації – 3 м.

## 9. Функціональне зонування території змін до генплану та опрацювання ДПТ.

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

№ ділянки згідно проектного плану	Код та назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором цільового використання земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
1	40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла	03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08	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)
2	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)
3	10.02 Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	10.02	10.02
4	20606.0 території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

#### **40102.0 території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла**

##### Переважні (основні) види:

03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування

03.17. Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення.

07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення

08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

10.08 Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

##### Супутні види:

03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги

03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування

04.10 Для збереження та використання пам'яток природи

07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту.

03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС

(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території

13.02 Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);

13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій

11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)

13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку

14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії

#### **10102.0 території житлової садибної забудови**

##### Переважні (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).

## **20606.0 Території вулиць та доріг**

### Переважні (основні) види:

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

### Супутні види :

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

## **10.02. Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами**

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

## **10. Землеустрій та землекористування**

### 10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Враховуючи те, що не покриті цінними лісовими насадженнями проєктована земельна ділянка належать на праві власності компанії "Хамер Пік ЛТД" з цільовим призначенням 02 01.- території житлової садибної забудови, та її намірами щодо будівництва на ній добудови до існуючого готельно-ресторанного комплексу, а також те, що навколишні території належать до рекреаційної та громадської забудови, і наявності існуючих берегоуриплень вздовж берега

р.Совчак габіонами та існуючої готельної та громадської забудови існуючого готельно-ресторанного комплексу, даною містобудівною документацією передбачається внесення змін до генерального плану забудови села Поляниця в частині встановлення проектної межі прибережної захисної смуги, шириною 2-6 метрів. А також зміни функціонального призначення проектованої території з території зелених насаджень в межах прибережно-захисної смуги (Код виду 10.02) та території садибної житлової забудови функціонального призначення території - код 10102.0, згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 02.01 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код 03.08.) код функціонального призначення 40102.0 - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла. Така зміна функціонального та цільового призначення проектованої земельної ділянки відповідатиме реальному використанню навколишніх територій їх приватними власниками, не матиме негативного впливу на оточуюче середовище і не порушуватиме функціонування прибережної захисної смуги, за умови дотримання її власницею вимог природоохоронного та водного законодавства. Така ж та менша ширина прибережної смуги вже встановлена діючим генеральним планом села Поляниця на окремих територіях з урахуванням ситуації, що склалась.

На проектованій території пропонується добудова допоміжних приміщень до існуючого на суміжній території готельно-ресторанного комплексу.. Така зміна цільового призначення відповідатиме проектному функціональному призначенню проектованої земельної ділянки - території житлової садибної забудови (код виду функціонального призначення території - 10102.0), а також відповідатиме реальному використанню навколишніх територій їх приватними власниками, не матиме негативного впливу на оточуюче середовище і не порушуватиме функціонування прибережної захисної смуги, що залишається вздовж неї. Даним проектом доповнюються та уточнюються рішення генерального плану забудови села Татарів щодо організації житлової садибної забудови та уточнюються межі прибережної захисної смуги річки Прут в районі вулиці Шевченка.

## 11. 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 Ворохтянської селищної ради у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності"

### Основні проектні показники змін до генплану та детального плану території

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан (до розробки ДПТ)	Значення проектних показників
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)
<b>Територія</b>			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%	0,0132 га / 100%	0,0132 га / 100%
- вулиці, площі (крім вулиць мікро-	га/	0,0120	0,0120

районного значення)			
-території виробничого, комунально-складського призначення	га/%	-	-
території сільськогосподарського призначення	га/%	-	-
-інші території	га/%	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, (проїзди)	км	-	0,059
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання, в тому числі:	маш.-місць	-	-
-легкових автомобілів	маш.-місць	---	-
великогабаритного транспорту	маш.-місць	---	-
<b>Інженерне обладнання</b>			
Водоспоживання	м <sup>3</sup> /добу	---	1
Каналізація	м <sup>3</sup> /добу		1
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>			
Територія, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	---	-
	% до тер.	---	-
<b>Охорона навколишнього середовища</b>			
Санітарно-захисні зони, всього	га		-
- у тому числі прибережна захисна	га		0,0784

смуга			
-------	--	--	--

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки  
для будівництва садибного житлового будинку**

Адреса або місце розташування земельної ділянки: **участок Вишні в селі Поляниця Полянницької територіальної селищної громади Надвірнянського району, Івано-Франківської області**

**Загальні дані:**

а). Назва об'єкта будівництва – **Реконструкція з добудовою готельно-ресторанного комплексу**

б). Інформація про замовника – **Полянницька сільська рада. Інвестор: компанія Хаммер Пік ЛТД**

в). Документи, що підтверджують право власності на нерухоме майно і земельну ділянку: **Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер : \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, реєстраційний номер : \_\_\_\_\_, кадастровий номер: номер 2611092001:22:002:4257, площа 0,0132**

д). Цільове призначення земельної ділянки, кадастровий номер: 2611092001:22:002:4257, код землі 03.08., цільове призначення для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування . відповідає функціональному призначенню код 40102.0 - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла.

е). Посилання на містобудівну документацію:

– **Генеральний план села Поляниця**, розроблений Державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя .

- **Містобудівна документація «Внесення змін до генерального плану села Поляниця , суміщеного з детальним планом в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:4257, площею 0,0132 га, що знаходиться у власності компанії " ХАМЕР ПІК ЛТД" з метою зміни її цільового призначення з земель для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування ( код 03.08.) з метою визначення містобудівних умов та обмежень на участку Вишні в селі Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області**

є). Функціональне призначення земельної ділянки – код **40102.0** - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла..

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

№ п/п	Назва	Одиниця виміру	Показник
1	2	3	4
1	Площа території опрацювання ДПТ	га	0,2
2	Площа проєктованої території рекреаційної забудови	га/%	0,0132/100
3	Площа забудови ділянки	м <sup>2</sup> /%	25/18,93
4	Площа заощення ділянки, в тому числі:	м <sup>2</sup> /%	32/24,12
	- проїжджої частини	м <sup>2</sup>	-

	- доріжок і тротуарів	м <sup>2</sup>	32
5	Площа озеленення ділянки	м <sup>2</sup> /%	75/56,95
6	Поверховість	поверх	4
7	Щільність населення	люди/га	

**істобудівні умови та обмеження:**

1. Гранично допустима висота готельно-ресторанного комплексу – 18 м
2. Максимальний відсоток забудови – 50 %.
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;
  - Охоронна зона водопроводу - 5,0 м;
  - Охоронна зона каналізаційного колектора - 3,0 м;
  - прибережна захисна смуга - 2,0-6,0 м.
4. Охоронні зони інженерних комунікацій — витримати нормативні відстані від проектних інженерних мереж та споруд до будівель і споруд згідно дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та таб.4.11.ДНАОП 0.00-1.32-01.
5. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):
  - передбачити тверде покриття проїздів;
  - забезпечити озеленення території, що проектується;
  - передбачити вуличне освітлення території.
6. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:
  - забезпечити нормативними під'їздами об'єкти інженерної інфраструктури;
  - забезпечити нормативними протипожежними під'їздами будівлі і споруди, що плануються розмістити на проектній ділянці.
7. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:
  - зберігання автомобілів передбачається на проектній автостоянці.
8. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення:
  - забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до чинних нормативних документів.

**МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ**  
**(аналіз стану реалізації містобудівної документації)**  
**Генерального плану села Поляниця,**  
**Надвірнянського району,**  
**Івано-Франківської області.**

**АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ**

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: село Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка Сторінка
1	2	3
1	Титульний аркуш	1
2	Склад проекту	2
3	Зміст	3
	1. Загальні положення	
	2. Визначення об'єкта моніторингу	
	3. Основні рішення містобудівної документації	
	4. Стан реалізації рішень містобудівної документації	
	5. Аналіз містобудівної діяльності після затвердження генерального плану с. Поляниця	
	б.Результати містобудівного моніторингу	
АРК 1	Схема розташування територій, які потребують зміни у функціонально-планувальній структурі населеного пункту	

## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Містобудівний моніторинг система спостережень, аналіз реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів.

Завданням Моніторингу є отримання показників стану і змін об'єктів містобудування відповідно до містобудівної документації для оцінки та прогнозу впливу на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів. З цією метою проводиться збір показників інформації щодо:

- \* розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- \* розвитку системи розселення;
- \* забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- \* розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- \* стану довкілля;
- \* динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально- економічного та територіального розвитку, в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- \* узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями;
- \* узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного та механічного руху, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення, балансу трудових ресурсів;
- \* рівня розвитку соціальної інфраструктури;
- \* інвестиційної привабливості території;
- \* прогнозних параметрів розвитку економіки, чисельності населення, додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення;
- \* надання- містобудівних умов та обмежень;
- \* надання у власність та користування земельних ділянок під будівництво;
- \* стану проектної роботи, інженерної підготовки, інженерного обладнання;
- \* даних програм економічного і соціального розвитку та виконання заходів щодо їх реалізації;
- \* реалізації містобудівної документації.

## 2. ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТА МОНІТОРИНГУ

У руслі процесів, пов'язаних з приватизацією землі, які є складовою частиною структурних змін при соціально-економічному реформуванні України, актуальними стають питання розвитку населених пунктів, планувальної організації їх території згідно із сучасними вимогами.

Сучасні соціально-економічні процеси викликають на цих землях розвиток рекреаційного, житлового будівництва, створення нових підприємств малого та середнього бізнесу, вдосконалення соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

Село Поляниця (до 2008 р.- Паляниця) належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області..

Площа села - 1 730 га , населення станом на 01.01.2022 р. - 1100 осіб.

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутєць Яблуницький на відстані 35 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська.

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

Основні місця прикладення праці в селі Паляниця це:

рекреаційна галузь; зовнішній транспорт;

сфера обслуговування села;

лісове та сільське господарство;

будівництво.

Садібний житловий фонд села Поляниця на початок 2022 року становив близько 10 тис. м2 загальної площі. Чинним генеральним планом на розрахунковий період передбачено збудувати 22 тис.м2 загальної площі житлового фонду, що дасть змогу довести житлову забезпеченість до 40 м2 на людину ( на даний час це - 14,6 м2/люд.).

В населеному пункті функціонують заклад загальної середньої освіти, дитячий садок, сільський клуб «Просвіта», ФАП, адміністративна будівля, численні заклади торгівлі та громадського харчування.

Зовнішній транспортний зв'язок с. Поляниця з іншими населеними пунктами забезпечується автомобільним транспортом по дорозі місцевого значення Татарів - Поляниця, яка в районі села Татарів зв'язана з загальнодержавною автомобільною трасою Мукачеве - Івано-Франківськ - Рогатин - Львів ( НО9 ) та залізницею Львів - Рахів..

Централізована система водопостачання у с .Поляниця відсутня. Господарсько-питне водопостачання села здійснюється з індивідуальних або групових шахтних колодязів, струмків, гірських джерел.

Централізована система каналізації населеного пункту також відсутня за винятком ГРК Буковель , де є очисні споруди, потужністю 1 000 м<sup>3</sup>/добу.

Теплопостачання громадської забудови та закладів обслуговування села здійснюється від індивідуальних котелень, електричних нагрівачів. Житлова забудова обладнана автономними джерелами тепла, а саме бойлерами, електрокотлами, грубами. Як паливо у теплоустановках використовується вугілля, скраплений газ, рідке паливо, дрова.

Нині природний мережевий газ у Поляниці відсутній. Газопостачання відбувається на базі використання скрапленого газу на господарсько-побутові потреби споживачів. Завозиться автотранспортом з проміжних складів балонів (ПСБ), розташованих у м. Надвірна. У експлуатації у населення знаходиться близько 60 ідивідуальних газобалонних установок.

Електропостачання села здійснюється від ПС 110/35/1 О «Ворохта» по лінії 1 О кВ та від ПС 110/1 О кВ «Буковель», яка живиться ЛЕП 35 кВ. Розподіл електроенергії здійснюється через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ, розташованих на території с. Поляниця.

На сьогоднішній час в Полянці в приміщення сільської ради розташовується телефонна електронна станція на 96 номерів.

Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м. Надвірна. Площа полігона 3 га практично заповнена. В подальшому знешкодження твердих побутових відходів передбачається на новому міжрайонному полігоні ТПВ. Необхідна потреба полігону для села Поляниця-0,72 га.

Для захоронення померлих використовується 1 кладовище.

### **3. ОСНОВНІ РІШЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.**

Відповідно до ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено можливість оновлення містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема генеральних планів населених пунктів. При цьому зазначено, що порядок оновлення має бути визначений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, тобто Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства.

Оскільки на сьогодні такий порядок встановлений Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації. Дана містобудівна документація виконана відповідно до цього Порядку і згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Генеральний план с. Паляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області розроблено на підставі таких даних:

- завдання на проектування;
- матеріали, надані Полянською сільською радою;
- раніше розроблену проектну документацію;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань;
- натурних обстежень.

Під час розроблення містобудівної документації було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 року № 3038-VI;

- ДБН Б.1.1-15:2012 "Склад та зміст генерального плану населеного пункту";

- ДБН Б.2-12:2019 "Планування і забудова територій";

- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів";

- Держ Сан ПІН "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів затверджені Міністерством охорони здоров'я України (наказ № 362 від 02.07.2007 р.) із змінами;

\* Земельний кодекс України;

\* Водний кодекс України;

іншими нормативними документами.

На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу території с. Паляниця містобудівною документацією, як одним з основних напрямків розвитку населеного пункту, передбачається упорядкування функціональних зон - житлової, громадської, рекреаційної, зелених насаджень

загального користування вуличної мережі. Кожна з цих зон, в даному проекті, дістає свій розвиток на перспективу.

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), Бульчиньоха (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 (№ 1B)

16 витягів

11 — чотирикрісельні

1 — двокрісельний (№ 2)

1 — трикрісельний

1 — бугель (№ 6)

Мультиліфти: 2

Курорт активно розвивається — постійно ведуться роботи з розширення інфраструктури та прокладення нових лижних трас, більша частина будівель була збудована в останні кілька років. Майстер план розвитку Буковелю передбачає установку 26 великих витягів із сумарною продуктивністю 57000 осіб на годину і будівництво трас загальною площею 379 гектарів, що дозволить комфортно вмістити 19500 туристів одночасно. Після завершення п'ятого, остаточного етапу будівництва курорт буде мати 118 кілометрів гірськолижних трас, що дозволить курорту увійти до числа 50-ти найбільших гірськолижних курортів світу.

Загальний план також передбачає створення 13 200 спальних місць в готелях на території курорту, 13 380 місць в будинках розташованих у безпосередній близькості до схилів, 3 650 місць у котеджах і 3 160 місць в житлових будинках для співробітників курорту (всього 33 390 спальних місць). Для даного курорту із загальною місткістю більше 20 000 чоловік також заплановано 2500 місць паркування автомобілів на денних автостоянках (включаючи 2000 місць у двох великих паркувальних спорудах).

Ситуація, що сьогодні склалась в рекреаційному, господарському і життєвому середовищі села в нових соціально-економічних умовах, вимагає створити на основі сталого розвитку населеного пункту, високоякісні умови життєдіяльності його населення та відпочинку всезростаючої кількості туристів та відпочивальників на довготривалу перспективу.

Даною проектною документацією передбачається внесення зміни до генерального плану села Поляниця з в межах розміщення земельної ділянки площею 2,0925 га кадастровий номер 2611092001:21:001:0939 з метою: визначення містобудівних умов та обмежень, для будівництва об'єкту: «Нове будівництво допоміжних об'єктів торгової і транспортної інфраструктури ТК "Буковель" в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Для вказаної земельної ділянки площею 2,0925 га, кадастровий номер 2611092001:21:001:0939, передбачається зміна функціонального призначення для використання об'єктів торгової і транспортної інфраструктури

Існуючий стан та перспектива розвитку автостоянок подана в таблиці 1.

Таблиця 1

рекреаційна територія	Існуючий стан	Нове будівництво	Розрахунковий строк
кількість паркувальних місць	2 500	110	5000
протяжність кількості автостоянок	6	1	15

Масштаби забудови села є в прямій залежності від перспективної чисельності відпочиваючих, туристів та наявності територіальних ресурсів.

У зв'язку із ситуацією, що склалася на сьогодні та з сучасними та перспективними потребами села чинний Генеральний план частково потребує точкового доопрацювання.

#### **4. СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Станом на 2022 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Поляницька сільська рада щодо реалізації забудови території с. Поляниця є Генеральний план с. Поляниця, розроблений в 2007 році Івано-Франківською філією Українського Державного Науково-дослідного Інституту проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основним з яких є розвиток села, як рекреаційної зони.

Часткова зміна функціонального призначення проектованої території з коду виду функціонального призначення 40100.0 «територій Рекреаційно-туристичні території на код виду 20601.1 території автомобільного транспорту та код виду 10205.3 « території закладів торгівлі сприятиме забезпеченню рекреаційного обслуговування відпочиваючих та перспективному розвитку гірськолижного курорту Буковель та села Поляниця і не матиме негативного впливу на оточуюче середовище.

При реалізації проектних рішень, закладених в даній зміні, на наступних стадіях проектування будуть уточнюватись типи, види і обсяги будівництва при виділенні та зміні цільового призначення земельних ділянок і не виключені ще зміни та доповнення до запроєктованої архітектурно-планувальної організації території села Поляниця, без порушення принципів рішень генплану села.

З точки зору основних планувальних ідей та взаємного розміщення територій з різним функціональним призначенням, кардинальних змін в планувальній структурі за період дії генерального плану селища не відбулось.

Станом на сьогодні, інтенсивно відбувається освоєння ділянок під рекреаційну забудову, проводиться благоустрій громадських територій, реконструкція дорожньої мережі.

В цілому, діючий генеральний план, яким керується Поляницька сільська рада у розбудові населеного пункту, охоплює усі аспекти планомірного розвитку села.

## **5. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІСЛЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ.**

Час, який минув після затвердження генерального плану села Поляниця показав, що в перспективному розвитку територій населеного пункту з об'єктивних причин потрібно врахувати ряд громадських та приватних інтересів.

Динамічні зміни, які відбуваються в суспільстві, швидкі темпи забудови диктують потреби, які не могли бути враховані в генеральному плані на час його розробки і затвердження.

Для узгодження питань, що виникли на сьогодні, є необхідність у зміні функціонального призначення окремих ділянок. Ці зміни сприятимуть ефективнішому використанню територій, розвитку інфраструктури, а також залученню додаткових інвестиційних коштів.

## **6. РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ**

Містобудівний моніторинг виконано з метою встановлення відповідності показників містобудівної документації - генерального плану села Поляниця, детальних планів територій, що розробляються в реальній містобудівній діяльності на території села.

При проведенні містобудівного моніторингу було виконано оцінку стану та прогноз змін об'єктів містобудування, їх вплив на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів. Встановлено розбіжності з питань використання земельних ділянок для містобудівних потреб. Для приведення у відповідність рішень містобудівної документації до потреб громади, окремих власників земельних ділянок, а також усунення деяких розбіжностей, що виникли за час реалізації генерального плану, необхідно внести зміни в генеральний план, зокрема - зміну функціонального призначення ділянки з коду виду функціонального призначення 40100.0 «територій Рекреаційно-туристичні території на код виду 20601.1 території автомобільного транспорту та код виду 10205.3 « території закладів торгівлі сприятиме забезпеченню транспортного і торгового обслуговування відпочиваючих та перспективному розвитку гірськолижного курорту Буковель та села Поляниця і не матиме негативного впливу на оточуюче середовище. Результати містобудівного моніторингу засвідчують нагальну потребу внесення змін до генерального плану села Поляниця.

Відповідно до ст.17 змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на рік. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту.

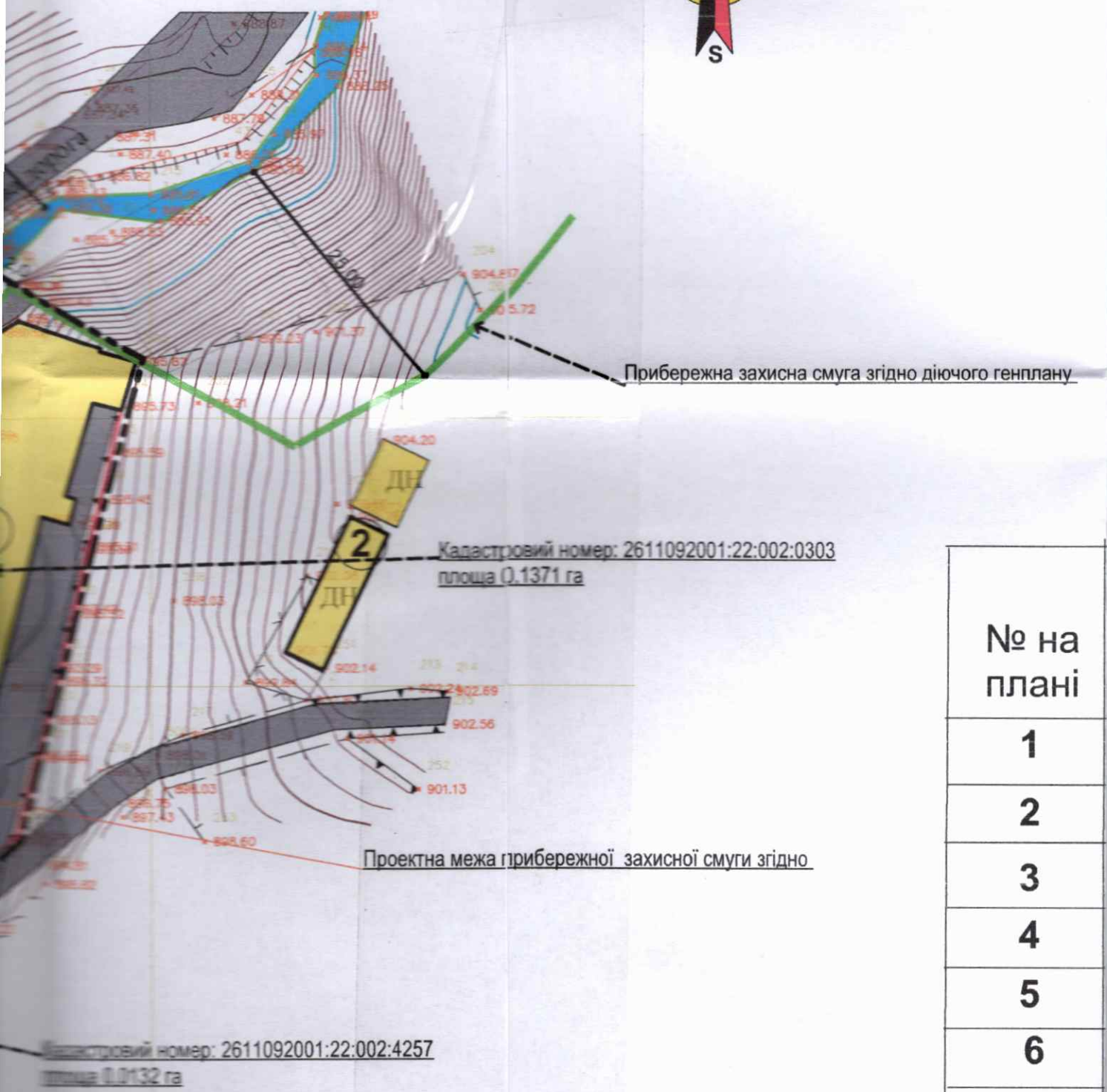
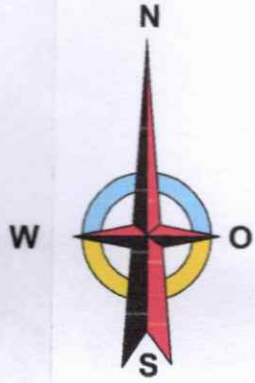
Питання про внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного моніторингу перед відповідною сільською радою відповідною місцевою державною адміністрацією.

Таким чином, висновок містобудівного моніторингу щодо необхідності внесення змін в генеральний план села Поляниця має бути доведений до відома Надвірнянської районної державної адміністрації та Поляницької сільської ради для прийняття ними відповідних рішень.



**ТНИХ обмежень у**

бережна захисна смуга згідно діючого генплану



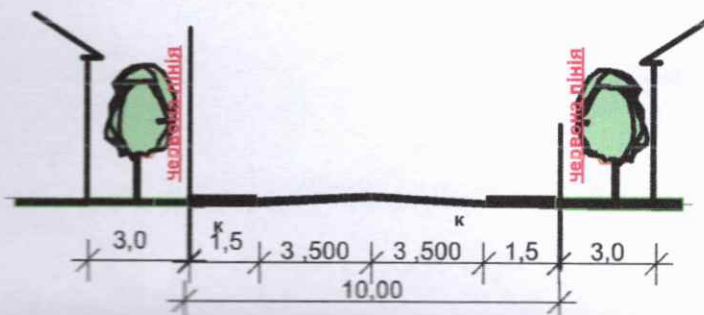
№ на  
плані

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

**Умовні позначення :**

	Існуючі житлові будинки
	Існуючі нежитлові будівлі

**Проектний поперечний  
профіль житлової вулиці  
М1:200**



**ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД:**

№ на плані	НАЗВА	К-ТЬ	примітка
1	Проектна будівля	1	
2	Існуючі будівлі	4	
3	Автостоянка	1	
4	Трансформаторна підстанція ( існуюча)	1	
5	Пожезний підрант	1	
6	КАНАЛІЗАЦІЙНА НАСОСНА СТАНЦІЯ		
7	контейнери для сміття		