

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

Замовлення № 356-24  
Замовник: виконавчий комітет Поляницької сільської ради

**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 "Хаммер Пік Лтд" з метою зміни їх  
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 ЗАПІСКА  
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

ТОМ I

Підприємець  О.Микуляк

Головний архітектор проекту  О.Микуляк

Землевпорядник  Т.Харабарук

## СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
<b>I</b>		<b>ВИХІДНІ ДАНІ. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА</b>	
	ПЗ	<b>Вихідні дані. Пояснювальна записка</b>	
	ГП, ДПТ	<b>Графічна частина</b>	
		<b>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА</b>	
	Арк. № 1	Схема розташування території с.Поляниця, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ в системі розселення М 1: 25 000	
	Арк.№ 2	ГП. План сучасного використання території, щодо якої вносяться зміни, та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:10 000	
	Арк.№ 3	ГП. Проектний план території, щодо якої вносяться зміни, та схема проектних обмежень у використанні земель, М 1:10 000	
	Арк.№ 4	План функціонального зонування території змін до ГП, М 1:10 000.	
	Арк.№ 5	ДПТ. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:500	
	Арк.№ 6	ДПТ. Проектний план План червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:500., Поперечний профіль житлової вулиці М 1:200	
	Арк.№ 7	ДПТ. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500. Поперечний профіль житлової вулиці М 1:200	
	Арк.№ 8	ДПТ. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500	
	Арк.№ 9	ДПТ. Схема інженерного забезпечення території, М 1:500	
	Арк.№ 10	Поперечний профіль вулиці М 1: 200	
		<b>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА</b>	
	Арк.№ 11	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.	
	Арк.№ 12	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації.	
<b>II</b>		<b>РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ) НА МИРНИЙ ТА ОСОБЛИВИЙ ЧАС»</b>	
	ПЗ	<b>Пояснювальна записка</b>	
	ГПЗ	<b>Графічна частина</b>	
	Арк.№ 1	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту с.Поляниця на мирний час	
	Арк.№ 2	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту с.Поляниця на особливий час	
	Арк № 3	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту проєктованої території на мирний час	
	Арк № 4	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту проєктованої території на особливий час	

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 "Хаммер 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» розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

# ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ .....	1
ЗМІСТ .....	3
<b>ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Просторово-планувальна організація території .....</b>	<b>9</b>
1.1. Ситуаційний план.....	9
1.2. Планувальний каркас та система розселення .....	9
<b>2. Землеустрій та землекористування .....</b>	<b>9</b>
2.1. Сучасне використання земель.....	9
<b>3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Обмеження у використанні земель .....</b>	<b>10</b>
4.1. Існуючі обмеження у використанні земель .....	10
<b>5. Забудова територій та господарська діяльність .....</b>	<b>10</b>
5.1. Розміщення житлового фонду .....	10
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	10
5.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	10
<b>6. Обслуговування населення .....</b>	<b>10</b>
6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг .....	10
6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів.....	11
<b>7. Транспортна мобільність та інфраструктура.....</b>	<b>11</b>
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	11
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	11
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	12
7.4. Організація громадського транспорту .....	12
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	12
7.6. Організація паркувального простору.....	12
<b>8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....</b>	<b>12</b>
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	12
8.3. Газопостачання .....	13
8.4. Теплопостачання .....	13
8.5. Трубопровідний транспорт.....	13
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	13
<b>9. Інженерна підготовка та благоустрій території.....</b>	<b>13</b>
9.1. Інженерна підготовка і захист території .....	13
9.2. Поводження з відходами.....	13
<b>ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень .....</b>	<b>13</b>
<b>1. Просторово-планувальна організація території.....</b>	<b>15</b>
1.1. Ситуаційний план.....	15
1.2. Планувальний каркас та система розселення .....	15
<b>2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Забудова територій та господарська діяльність .....</b>	<b>16</b>
3.1. Розміщення житлового фонду .....	16
3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	16
3.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	16
<b>4. Обслуговування населення .....</b>	<b>16</b>
4.1. Просторова організація системи освіти .....	16
4.2. Просторова організація системи охорони здоров'я .....	16
4.3. Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля .....	17
4.4. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів.....	17
4.5. Просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг .....	17
<b>5. Транспортна мобільність та інфраструктура.....</b>	<b>17</b>

5.1	Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	17
5.2	Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	17
5.3	Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	18
5.4	Організація громадського транспорту .....	18
5.5	Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури .....	18
5.6	Організація паркувального простору.....	18
<b>6.</b>	<b>Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації .....</b>	<b>18</b>
6.1.	Водопостачання та водовідведення .....	18
6.2.	Електропостачання .....	18
6.3.	Газопостачання .....	19
6.4.	Теплопостачання .....	19
6.5.	Трубопровідний транспорт.....	19
6.6.	Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	19
<b>7.</b>	<b>Інженерна підготовка та благоустрій території.....</b>	<b>19</b>
7.1.	Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території. ....	19
7.2.	Поводження з відходами.....	20
<b>8.</b>	<b>Обмеження у використанні земель.....</b>	<b>20</b>
8.1.	Проектні обмеження у використанні земель.....	20
8.2.	Встановлені обмеження у використанні земель .....	20
<b>9.</b>	<b>Функціональне зонування території змін до генплану та опрацювання ДПТ. ....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Землеустрій та землекористування.....</b>	<b>23</b>
10.1.	Землевпорядні заходи перспективного використання земель .....	23
<b>11.</b>	<b>План реалізації містобудівної документації .....</b>	<b>23</b>
11.1.	Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок .....	24

**Відомість  
про учасників проектування**

Підприємство, в якому розроблено проєкт	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
Ф О П Микуляк О.В.	ГАП	Микуляк О.В.	
	виконав	Петришин І.С.	
	н. контроль	Микуляк О.В.	

### ВИХІДНІ ДАНІ

№ з/п	Назва	Примітки
1	2	3
1	Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт ( послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури АА № 002548	
2	Рішення Поляницької сільської ради від 23.12.2023 року № 639-34-2023	
3	-Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер : 353992361 від 10.11.2023 року, реєстраційний номер:2818432826110, кадастровий номер: 2611092001:22:002:4257	
4	Геодезична зйомка, виконана ПП " КАРПАТИ ГЕОКАДАСТР"	
5	Викопіювання з генерального плану села Поляниця	
6	Завдання на проектування.	

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

## **ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території**

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

#### 1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутєць 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. З 01.01.2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади, до якої входять села: Бистриця, Вороненко, Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця.

Населення села Поляниця станом на 01.01.2022 р. – 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 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).

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 сінокосіння.

### 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 **електричного кабелю 0,4 кВ – 0,6 м;**
- **прибережна захисна смуга р.Совчак, визначена діючим генеральним планом – 15-22 м.**

Існуючою землевпорядною документацією сусідньої земельної ділянки ( кадастровий номер 2611092001:22:002:0303, площею 0,1371 га), що належить на праві власності компанії Хаммер Пік Лтд» встановленні межі прибережної захисної смуги, шириною 2,3, 8, 5,5, 6,0, 8,0 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, **частково забудована**. 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 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 проекрованої 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 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 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 проектувану ділянку по існуючому місцевому проїзду від сільської вулиці.

Сучасна транспортна інфраструктура забезпечує стабільне транспортне сполучення проектного об'єкту з центром села 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, що забезпечують основний транспортний зв'язок села Поляниця з м. Івано-Франківськом, 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 проекрованої території.

### 7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Село Поляниця розташоване вздовж головної вулиці – вул. Карпатська, що має зв'язок з загальнодержавними автомобільними трасами Мукачеве – 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, 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 сьогоднішнім потребам. 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 місцевому проїзду до житлової 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 проекрованої території з іншими сільськими територіями. Транспортний зв'язок проекрованої 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 проекрованої 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 проекрованої 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, суміщених 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 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. 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 – електрокотли та котли на твердому паливі).

Теплопостачання громадських будівель та багатоквартирних будинків - від вбудованих, прибудованих котелень на твердому паливі, а також електрокотлів 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, та які надійно захищають берег річки Совчак від ерозії, розмивів та забруднень. Вздовж проектованої території через річку влаштованні монолітні залізобетонні підпірні стінки з монолітним залізобетонним перекриттям, яке повністю перекриває її та захищає від забруднень.

На території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та здійснюється детальне планування, дощова каналізація відсутня. Даною містобудівною документацією передбачається влаштування закритої дренажної системи звідведенням поверхневих вод до спеціальних очисних споруд.

#### 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 Українським Державним Науково-дослідним Інститутом проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю. Білокозя у 2007 році. В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основними з яких є розвиток села, як рекреаційної зони, та сельбищна територія для проживання місцевого населення.

На час розробки даної містобудівної документації проєктована 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 насадженнями, частково забудована тимчасовими дерев'яними спорудами, що підлягають демонтажу. 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 будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд».

Вздовж проєктованої ділянки в межах прибережної захисної смуги споруджені укріплення габіонами берегів річки Совчак та монолітне залізобетонне перекриття, що повністю перекриває її. Поряд з проєктованою 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 проєктів 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 проєктів землеустрою щодо визначення їх меж». З врахуванням цих положень законодавчих і нормативних документів та існуючої ситуації чинним генеральним планом села Поляниця в окремих місцях, в тому числі і в районі вулиці Вишні, визначені проєктні межі прибережної захисної смуги р.Прут шириною до 5 метрів.

Виходячи з наведеного вище і наявності існуючих берегоукріплень вздовж берега р.Совчак габіонами та існуючої готельної та громадської забудови (готельно-ресторанного комплекс) даним проєктом передбачається внесення змін до генерального плану забудови села Поляниця в частині встановлення проєктної межі прибережної захисної смуги шириною **2-2,5** метрів, а також зміна функціонального призначення проєктованої 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 проєктованої 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 власником 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. Даною містобудівною документацією не передбачаються значні негативні впливи на довкілля, в тому числі: атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, ґрунти, на рослинний і тваринний світ: проєктована будівля підключена до централізованого водопостачання та водовідведення до мереж туристичного комплексу «Буковель». Для опалення використовується високотехнологічні котли на пелетах з мінімальними викидами в атмосферу, централізоване вивезення побутових відходів.

## **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 – «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 метра.

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 принципових рішень генплану села.

Територія проєктування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортний зв'язок з території 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 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 проєктування 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 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.

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, сміттєвих 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 **2-2,5 м**.

### 8.2. Встановлені обмеження у використанні земель

Проектними рішеннями містобудівної документації встановлено нові обмеження у використанні земель:

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

	території житлової садибної забудови		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 покрита цінними лісовими насадженнями проектована 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 берегоуріплень вздовж берега р.Совчак габіонами і монолітним залізобетонним перекриттям 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 **2-2,5 метрів**. А також зміни функціонального призначення проекрованої 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 проекрованої 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 власником 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 проекрованої 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 Поляниця щодо організації забудови об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування та уточнюються межі прибережної захисної смуги річки Совчак в районі участку Вишні .

Проектована земельна ділянка знаходиться у приватній власності, тому землевпорядна частина щодо , відомостей про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації. розробляється окремо за замовленням за кошти її власника.

## **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 Поляницької сільської 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-районного значення)	га/	0,0120	0,0120
-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 смуга	га		0,0784

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для реконструкції з добудовою готельно-ресторанного комплексу**

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 – **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: **03.08- для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування**

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

е). 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	люд/га	

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Гранично допустима висота готельно-ресторанного комплексу – **28 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 каналізаційної мережі - **3,0 м**;
  - прибережна захисна смуга - **2,0 – 2,5 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 проєктується;**
  - **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 планується 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.**

**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" Хаммер 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**

**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" Хаммер 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**

**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" Хаммер 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**

