

Фізична особа-підприємець Петришин Олег Ігорович
Івано-Франківська область, Надвірнянський район.
місто Яремче, вулиця Курортна, 8 б
реєстраційний номер 20010200147
Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3124605771

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ ,
СУМЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах
розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012,
площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ» з
метою зміни цільового призначення з земель для будівництва і
обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі
для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення
(готелю) (код 07.01) на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району
Івано-Франківської області**

**ВИХІДНІ ДАНІ
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

Замовлення № 19/ 2023

Замовник: виконавчий комітет Поляницької сільської ради

Інвестор: ТзОВ "ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ"

ТОМ I

ФОП



Петришин О.І.

Головний архітектор проекту



Петришин І.С.

Кваліфікаційний сертифікат

AA № 0003400

ВІД 26.08.2016

Інженер-землевпорядник

Т. Харабарук

Кваліфікаційний сертифікат

AA № 014975

ВІД 21.01.2022

2023 рік

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
I		ВИХІДНІ ДАНІ. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	
	ПЗ	Вихідні дані. Пояснювальна записка	
	ГП, ДПТ	Графічна частина	
		МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА	
	Арк. № 1	Схема розташування території с.Поляниця, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ в системі розселення	
	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 та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній, М 1:500	
	Арк.№ 7	ДПТ. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500	
	Арк.№ 8	ДПТ. Схема інженерного забезпечення території, М 1:500	
	Арк.№ 9	ДПТ. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500	
	Арк.№ 10	ДПТ. Креслення поперечного профілю місцевого проїзду, М 1:200	
		ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА	
	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.	
II		РОЗДІЛ «ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ) НА МИРНИЙ ТА ОСОБЛИВИЙ ЧАС»	
	ПЗ	Пояснювальна записка	
	ІТЗ	Графічна частина	
	Арк.№ 1	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	
	Арк.№ 2	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час	

СКЛАД ПРОЕКТУ	1
ЗМІСТ	3
ВСТУП	3
ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	16
1. Просторово-планувальна організація території	16
1.1. Ситуаційний план.....	16
1.2. Планувальний каркас та система розселення	17
2. Землеустрій та землекористування	17
2.1. Сучасне використання земель	17
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	17
4. Обмеження у використанні земель	17
4.1. Існуючі обмеження у використанні земель	18
5. Забудова територій та господарська діяльність	18
5.1. Розміщення житлового фонду	18
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	18
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	18
6. Обслуговування населення.....	18
6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг	18
6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів.....	18
7. Транспортна мобільність та інфраструктура.....	18
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	19
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	19
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	19
7.4. Організація громадського транспорту.....	19
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	19
7.6. Організація паркувального простору.....	19
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....	20
8.1. Водопостачання та водовідведення.....	20
8.3. Газопостачання	20
8.4. Теплопостачання.....	20
8.5. Трубопровідний транспорт.....	20
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	20
9. Інженерна підготовка та благоустрій території.....	20
9.1. Інженерна підготовка і захист території	20
9.2. Поводження з відходами.....	21
ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	21
1. Просторово-планувальна організація території.....	21
1.1. Ситуаційний план.....	21
1.2. Планувальний каркас та система розселення	21
2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	21

3. Забудова територій та господарська діяльність	21
3.1. Розміщення житлового фонду	21
3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	22
3.3. Розміщення виробничих об'єктів	22
4. Обслуговування населення	22
4.1. Просторова організація системи освіти	22
	3
4.2. Просторова організація системи охорони здоров'я.....	22
4.3. Просторова організація системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля	22
4.4. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів.....	22
4.5. Просторова організація системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг	22
5. Транспортна мобільність та інфраструктура	22
5.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит	22
5.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	23
5.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	23
5.4. Організація громадського транспорту.....	23
5.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	23
5.6. Організація паркувального простору.....	23
6. Інженерне забезпечення територій, трубопровідний транспорт та телекомунікації	23
6.1. Водопостачання та водовідведення	23
6.2. Електропостачання	24
6.3. Газопостачання	24
6.4. Теплопостачання.....	24
6.5. Трубопровідний транспорт.....	24
6.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	24
7. Інженерна підготовка та благоустрій території	24
7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території	24
7.2. Поводження з відходами.....	25
8. Обмеження у використанні земель	25
8.1. Проектні обмеження у використанні земель.....	25
8.2. Встановлені обмеження у використанні земель	25
9. Функціональне зонування території змін до генплану та опрацювання ДПТ	26
10. Землеустрій та землекористування	28
10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	28
11. План реалізації містобудівної документації	29
11.1. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок	29

Підписка ГАПа

Проект

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ'' з метою зміни цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01) на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів

Головний архітектор проєкту

І.С.Петришин

Кваліфікаційний сертифікат АА № 003400 від 26.08.2016 року.

Відомість учасників проектування

Підприємство, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
Ф О П Петришин О.І.	ГАП	Петришин І.С.	
	виконавець	Петришин І.С.	
	Н. контроль	Петришин О.І.	
	виконавець	Харабарук Т.Л.	

Вихідні дані на проектування

№ з/п	Назва	Прмітки
1	2	3
1	<p>Кваліфікаційні сертифікати відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг) , пов"язаних із створенням об'єкта архітектури</p> <p>серія АА № 003400 від 26.008. 2016 року,</p> <p>Кваліфікаційний сертифікат № 014975</p> <p>від 21.01. 2022року</p>	
2	<p>Рішення Поляницької сільської ради</p> <p>від 26.10. 2023 року № 612-32-2023</p>	
3	<p>Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 27.05. 2023 року № 1232</p> <p>Витяг з Державного реєстру речових прав номер 333755416 від 27.05. 2023 року;</p>	
4	<p>Геодезична зйомка М 1: 500,</p> <p>виконана ПП "КАРПАТИГЕОКАДАСТР"</p>	
5	<p>Викопіювання з генерального плану села Поляниця</p>	
6	<p>Завдання на проектування.</p>	

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖЕНО
Сільський голова села
Поляниця

Фізична особа-підприємець

(Керівник організації-виконавця)

*(Керівник виконавчого органу сільської,
селищної, міської ради)*

Олег Петришин

(ім'я, прізвище) (підпис)

“ _____ ” _____ 2023р.
М.П.

Микола Поляк

(ім'я, прізвище) (підпис)

“ _____ ” _____ 2023р.
М.П.

ПОГОДЖЕНО

Головний архітектор села
Поляниця

*(Керівник уповноваженого органу з
питань містобудування та
архітектури)*

Юрій Молдавчук

(ім'я, прізвище) (підпис)

“ _____ ” _____ 2023р.
М.П.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА
ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в
межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер
2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у
власності ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового
призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового
будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва
та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код
07.01) на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-
Франківської області**

(повна назва містобудівної документації)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	<i>Внесення змін до генерального плану, суміщене з детальним планом території</i>
2	Підстава для проектування	<i>Рішення Поляницької сільської ради від 26.10. 2023 року № 612-32-2023 «Про надання дозволу на внесення змін до генеральних планів Поляницької сільської ради»</i>

3	Замовник розроблення містобудівної документації	<i>Виконавчий комітет Поляницької сільської ради , Інвестор; ТзОВ "ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ"</i>
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	<p><i>Строк розроблення містобудівної документації 20.12- 2023 .20.01.2024 року.</i></p> <p><i>Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства.</i></p> <p><i>Роки реалізації:</i></p> <p><i>- короткострокового періоду – до 5-ти років;</i></p>

		<p><i>- середньострокового періоду – 6-10 років;</i></p> <p><i>-довгострокової перспективи – понад 10 років</i></p>
5	Назва території та площа (га)розроблення містобудівної документації	<p><i>Село .Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області</i></p> <p><i>КОАТУУ 2611092001</i></p> <p><i>КАТОТТГ: UA26120130010038414</i></p>
6	Перелік наявних вихідних даних	<p><i>Рішення Поляницької сільської ради від 26.10. 2023 року № 612-32-2023</i></p> <p><i>Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 27.05. 2023 року № 1232</i></p> <p><i>Витяг з Державного реєстру речових прав номер 333755416 від 27.05. 2023 року;</i></p> <p><i>Геодезична зйомка М 1:500, виконана ПП « КАРПАТИГЕОКАДАСТР»</i></p> <p><i>Викопіювання з генерального плану села Поляниця.</i></p> <p><i>Генеральний план села Поляниця , розроблений УДНПІПМ « Діпромісто»</i></p> <p><i>Завдання на проектування.</i></p>

7	Площа території проектування	земельна ділянка, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області
8	Опис меж території розроблення містобудівної документації	земельна ділянка, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" прилегла вулиця на уч.Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області
9	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	земельна ділянка, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 сформована
10	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01) та визначення містобудівних умов та обмежень.

11	Перелік індикаторів розвитку	Зміна функціонального та цільового призначення земельної ділянки з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) . Впорядкування та покращення планувальної структури рекреаційної забудови та вулично-дорожньої мережі з урахуванням існуючої ситуації на уч.Вишні села Поляниця
12	Вимоги щодо врахування державних інтересів	. немає
13	Графічні матеріали	<u>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА</u> 1. Схема розташування населеного пункту в системі розселення

		<p>2. План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:10 000</p> <p>3. Проектний план та схема проектних обмежень, щодо якої вносяться зміни, генерального плану с.Поляниця М 1:10 000</p> <p>4. План функціонального зонування території, щодо якої вносяться зміни, генерального плану села Поляниця М 1:10 000</p> <p>5. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1: 500</p> <p>6. Проектний план, план червоні хліній та схема проектних обмежень у використанні земель, М 1: 500</p> <p>7. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500</p> <p>8. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. М 1: 500</p> <p>9. Схема інженерного забезпечення території М 1:500</p> <p>10. Поперечний профіль вулиці М 1: 200</p> <p><u>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА:</u></p> <p>11. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.</p> <p>12. . План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації.</p>
14	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	<p><i>Розділ Інженерно-технічних заходів цивільного захисту:</i></p> <p>-Пояснювальна записка</p> <p>-Схема Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час</p> <p>-Схема Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період.</p>

15	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України «Про авторське право та суміжні права»
16	Кількість примірників документації	3 примірники на твердих паперових носіях, 1 примірник на електронних носіях
17	Формат електронних документів містобудівної документації	Згідно вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 “Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території PDF.Word , база геоданих – формат GeoJSON -PDF
18	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України “Про землеустрій”, Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 даного ДБН
19	Додаткові вимоги:	1.Розділ СЕО розробити за окремим договором з Замовником відповідно до Закону України « Про стратегічну екологічну оцінку» 2. Після проведення процедури громадських слухань проект містобудівної документації підлягає розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради
<p>Примітка 1. Єдине завдання на розроблення планувальних рішень детальних планів у складі генерального плану населеного пункту розробляється з урахуванням додатків Б та В.</p> <p>Примітка 2. Зміст завдання на оновлення детального плану території та об’єм робіт має відповідати Постанові Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 “Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації”.</p>		

Головний архітектор проекту

Ігор Петришин

(Підпис, ім'я, прізвище)

(Підпис, ім'я, прізвище)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Проект «ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01) на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області» розроблений Ф О П Пертишин О.І. (ГАП , Петришин І.С. - кваліфікаційний сертифікат серія АА № 003400 від 26.08.2016 року) згідно рішення Поляницької сільської ради від 02. 08. 2023 року № 567-29-2023 за рахунок інвестора-ТзОВ "ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ", та відповідно до Завдання на розробку містобудівної документації, погодженого головним архітектором та сільським головою села Поляниця .Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у галузі містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Земельний кодекс України зі змінами;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами,
- Закон України «Про питну воду , питне водопостачання та водовідведення» ,
- Закон України «Про охорону праці»
- ;- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність»;
- Постанова КМ України від «Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госппитного водопостачання» від 25.08.2004р. № 1107
- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні
- Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території» територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території
- ДБН Б2.2-12:2019 «Містобудування. Планування і забудова територій»;
- ДБН А.2.2-1:2021 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС)-
- ДБН В.1.1.7–2021 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» та Зміни №4 у ДБН В.2.2-5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільного захисту».

Мета проекту полягає у внесенні змін до генерального плану села Поляниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни її функціонального та цільового призначення з земель для будівництва і

обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01).

Після затвердження, зміна до генерального плану та детальний план території набуває статусу основного документу, яким визначаються:

вихідні дані щодо розміщення окремих об'єктів містобудування,- визначення містобудівних умов та обмежень;

- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
- проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо забудови об'єктів нерухомого майна;
- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання території;

Згідно з завданням на проектування основні показники детального плану території визначені на етап реалізації до 2033 року.

Підставою для розробки проекту внесення змін до генерального плану села Поляниця суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТЗОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01) на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області стали:

- Рішення Поляницької сільської ради

від 26.10. 2023 року № 612-32-2023

- Правовстановлюючий документ на земельну ділянку:

Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 27.05. 2023 року № 1232

Витяг з Державного реєстру речових прав номер 333755416 від 27.05. 2023 року;

-Тахеометрична зйомка земельної ділянки М 1:500.

- Викопіювання з генерального плану села Поляниця;

Завдання на проектування

ЧАСТИНА І. Комплексна оцінка території

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Село Поляниця (до 2008 р.- Паляниця) належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області. га .З 01.01. 2021 року дане село є центром Поляницької територіальної громади , до якої входять села: Бистриця, Вороненко ,Згари, Климпуші, Причіл, Яблуниця. Воно розташоване в південно-західній частині Надвірнянського району. Площа села - 1 730 га , населення станом на 01.01.2022 р. - 1100 осіб. Село розташоване

уздовж річки Прутець Яблуницький на відстані 60 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

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.

Основні місця прикладення праці в селі Поляниця це:

рекреаційна галузь; зовнішній транспорт;

сфера обслуговування села;

лісове та сільське господарство;

-будівництво.

Садибний 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.).

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..

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

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. Основним містоутворюючим фактором села Поляниця на даний час є туристично-рекреаційна галузь. Основним видом використання земель місцевим населенням в межах села є садибна житлова забудова та ведення особистого селянського господарства

. Проектована територія включає земельну ділянку, за 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161, що належить на праві приватної власності ТзОВ ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд. Згідно генерального плану забудови села Татарів дана ділянка розміщується в функціональній зони садибної житлової забудови . Вона вільна від забудови 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

- місцевий проїзд , шириною 4,5 м. м;
- охоронна зона водопроводу 0 – по 5 м;
- межі сусідніх земельних ділянок

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, в основному в центральній частині вздовж головної вулиці що перетинає його з і сходу на захід та окремих вулицях (участках) , що прилягають до неї. Основний житловий фонд у доброму та задовільному стані. Житлова забудова селища складається в основному із житлових будинків садибного та готельного типу.

Територія, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ, вільна від забудови., Поблизу неї розташовані існуючі та ті, що будуються садибні житлові будинки та житлові будинки готельного типу, що використовуються для сільського зеленого туризму, а також приватні готелі.

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 селі Поляниця є сформований громадський центр.

В населеному пункті розташовані церква, гімназія Полянської сільської громади, заклад дошкільної освіти (дитячий садок) відділення зв'язку, сільський клуб, медичний пункт, заклади торгівлі та громадського харчування, чимало готелів та садиб сільського зеленого туризму .

На території внесення змін до генплану та опрацювання ДПТ та поблизу неї на теперішній час відсутні об'єкти обслуговування населення. Обслуговування населення здійснюється існуючими закладами, розташованими в центральній частині села та на території туристичного комплексу « Буковель..

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

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

На час виконання проектуни робіт поблизу території, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ існують приватні готелі та садиби, що займаються сільським зеленим туризмом.

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.

Сучасна транспортна інфраструктура забезпечує стабільне транспортне сполучення проектуваного 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 має зв'язок з автошляхом державного значення: Мукачеве-Львів (Н 09), автошлях Р-24 Татарів- Кам'янець-Подільський та залізницею Львів- Рахів, що забезпечуює основний транспортний зв'язок села Поляниця з обласним центром Івано-Франківськом , районним центром Надвірною та м. Коломиєю та іншими районними та обласними центрами України..

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Лінійні об'єкти внутрішньої транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів представлені сільською вулицею, яка потребує 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. Об'єктами транспортної інфраструктури в селі Поляниця є переважно автобусні маршрути та легковий автотранспорт. Для забезпечення їх обслуговування на території туристичного комплексу проектованої території функціонує автобусна станція « Буковель» та автомобільні паркінги. Для обслуговування відвідувачів та відпочивальників на території туристичного комплексу організована місцева мережа служби таксі та крісельних канатних витягів на гірських схилах. Проектована територія прилягає до існуючого сільського проїзду на вулиці (участку) Вишні , що має зв'язок з головною вулицею села.

7.4. Організація громадського транспорту

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

Пасажиropотоки до села Поляниця проходять від обласного центру Івано-Франківська через районний центр Надвірна та місто Яремче . З боку Закарпаття вони проходять через районний центр Рахів до села Яблуниця;

Транспортно-пересадковий вузол організований через залізничну станцію Татарів маршруту Львів-Рахів . Від нього прокладений трансферний маршрут до туристичного комплексу « Буковель». Основні напрямки організації маршрутної мережі: Івано-Франківськ-Поляниця, Львів- Поляниця, Київ- Поляниця, Чернівці-Поляниця та багато інших. В селі також організована робота приватних таксі, що обслуговують пасажирів як на території села , так і за його межами.

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 гірськолижного туристичного комплексу « Буковель» .

7.6. Організація паркувального простору

На час розробки даної містобудівної документації на проектованій території відсутні майданчики чи споруди для зберігання автотранспорту. Паркування автомобілів в основному проводиться на садибних земельних ділянках. На території туристичного комплексу « Буковель» функціонують відкриті та закриті багаторівневі паркінги.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання.

На проєктованій території централізоване водопостачання відсутнє. Водопостачання навколишніх існуючих житлових будинків здійснюється від існуючих колодязів, водозабірних свердловин та локальних водозаборів, влаштованих вздовж гірських струмків. Поблизу проєктованої території прокладений водопровід з ПХВ труб від локального водозабору, яким користуються навколишні садиби.

Водовідведення.

Централізована господарсько-побутова каналізація в районі внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщених з ДПТ відсутня. Водовідведення навколишніх існуючих житлових будинків здійснюється до локальних очисних споруд.

8.2. Електропостачання

Електропостачання існуючих будівель поблизу проєктованої території щодо якої вносяться зміни та здійснюється детальне планування, забезпечується існуючою ЛЕП 0,4 кВ від ТП 10/0,4 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 50 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 – електророзетки та котли на твердому паливі).

Теплопостачання громадських будівель та багатоквартирних будинків - від вбудованих, прибудованих, котелень на твердому паливі, а також електророзеток, 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 проєктування має ухил з північі на південь.. Коливання абсолютних відміток по території в межах 944,50- 962,50 м.

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

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

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутєць Полянницький на відстані 60 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. Проектована територія розташована в північно-західній частині села та межує з існуючою садибно-житловою забудовою і місцевим проїздом.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Даною містобудівною документацією планувальний каркас села Поляниця залишається без суттєвих змін.

Локальними змінами до генерального плану охоплена територія площею 0,3 га. Проектними рішеннями передбачено внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ» з метою зміни функціонального та цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (код 02.01. в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01)

На території даної ділянки передбачається будівництво готелю, господарської будівлі, трансформаторної підстанції, локальних очисних споруд стічних побутових вод та стоянки для автомобілів. Даною містобудівною документацією також передбачається влаштування ліній вздовж проектованої території в перспективі проектної сільської вулиці шириною 10 метрів у чкрвоних на місі існуючого одностороннього проїзду.

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 проектом не передбачено.

3. Забудова територій та господарська діяльність

3.1. Розміщення житлового фонду

Змінами до генерального плану передбачена зміна функціонального призначення території земельно і ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га з земель для житлової садибної забудови на територію для будівництва і обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю з допоміжними приміщеннями та спорудами).

При цьому агальна площа житлової садибної забудови села зменшиться на 0,2161га.

Загальний розрахунковий житловий фонд села незначно зменшиться всього на 0,2 тис.м².

3.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

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

3.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території, щодо якої вносяться зміни до генплану та розробляється ДПТ, проектом 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 території рекреаційного призначення. На проєктованій території передбачається розміщення закладу системи туристично-рекреаційного об'єкту (готелю) з допоміжними будівлями та спорудами.

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 проектом 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 рекреаційної та садибної житлової забудови. Прийнято ширину вулиці з перспективною з двосторонньою забудовою 10 метрів в

червоних лініях по аналогії з іншими проектними вулицями згідно діючого генерального плану

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

запроектованої архітектурно-планувальної організації території села Поляниця, без порушення принципових рішень генплану села.

Територія проектування розташована у сформованій дорожній мережі села Поляниця. Транспортний зв'язок з територією проектування забезпечується з вул. Вишні, яка проходить з північної сторони.

Транспортна доступність до ділянки, розташованої на території проектування, передбачається від вул. Вишні, проектною шириною 10 м.

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 існуючої сільської вулиці з проектним розширенням до 10 м в червоних лініях з двома тротуарами.

Для доступу пожежних автомобілів до проєктованих об'єктів пропонується використовувати вул. Вишні, та проектні проїзди, які передбачені на території проектно-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 передбачений тротуар (ширина – 1,0- м та двосторонній проїзд (ширина – 7,0 м).

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

5.6. Організація паркувального простору

Проектними рішеннями для організації паркувального простору на території проєктованого готелю передбачено розташування майданчика для зберігання автомобілів на 27 автомобілів, в тому числі для транспорту маломобільних людей.

6. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

6.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання території, щодо якої вносяться зміни до генерального плану та розробляється ДПТ, передбачене шляхом підключення до існуючого водопроводу згідно технічних умов його власника згідно попередньої домовленості.

Для водовідведення проектного готелю та господарської будівлі на території ділянки передбачено локальні очисні споруди з повною біологічною очисткою заводського виготовлення, сертифікованих в Україні згідно відповідних розрахунків. Очищені стоки будуть використовуватись для поливу газонів та вивозитись згідно угоди з комунальним господарством..

Для забезпечення потреб пожежогасіння запроєктованого будинку передбачено підземний пожежний резервуар.

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

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 10 кВ, що проходить поблизу проекрованої ділянки через проектну трансформаторну підстанцію необхідної потужності згідно відповідних розрахунків. Проектом передбачено під'єднання до неї проектованого готелю кабелем необхідного перерізу згідно ТУ Надвірнянського РЕМ..

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

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

6.3. Газопостачання

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

6.4. Теплопостачання

Оскільки централізоване теплопостачання в селі відсутнє, то потреби в опаленні та гарячому водопостачанні проектного готелю пропонується вирішувати шляхом встановлення твердопаливних котлів на пелетах, теплових насосів, або електричних котлів.

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

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 проектованого готелю з допоміжною господарською будівлею та спорудами передбачено прокладання мереж Інтернету самонесучими оптоволоконними кабелями по опорах електромереж. Розвиток мереж Інтернету виконуються провайдерами Інтернет зв'язку за рахунок абонентів по погодженню з власниками опор.

7. Інженерна підготовка та благоустрій території

7.1. Інженерна підготовка і захист території. Благоустрій території.

Заходи з інженерної підготовки території та вертикального планування відображено на кресленні «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування»,

що розроблене на топографічній основі М 1: 500, виконаній ПП КАРПАТИГЕОКАДАСТР» в 2023 р.

Рельєф території проектування має ухил з півдня на північ. Коливання абсолютних відміток по території в межах 944,50 – 962,50 м.

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

Схема передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх та поперечних 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

Для збору твердих побутових відходів на території готельної забудови передбачений майданчик тимчасового роздільного зберігання ТПВ. На території житлової забудови та відпочинкової зони проектом пропонується для тимчасового зберігання ТПВ використовувати переносні пластикові контейнери для роздільного збору сміття.

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, які зберігаються надалі:

- Ширина сільської вулиці- 10,0 м;
- охоронна зона водопроводу – 5 м;
- межі сусідніх земельних ділянок.
- охоронна зона каналізації – 3 м;
- охоронна зона електрокабельної лінії 0,4 кв.- 1,0 м.:

8.2. Встановлені обмеження у використанні земель

Проектними рішеннями містобудівної документації встановлено нові обмеження у використанні земель:

На території села, щодо якої вносяться зміни та розробляється ДПТ, є наступні планувальні обмеження, які зберігаються надалі:

Ширина сільської вулиці- 10,0 м;

- охоронна зона водопроводу – 5 м;

- межі сусідніх земельних ділянок.

-охоронна зона каналізації – 3 м;

охоронна зона електрокабельної лінії 0,4 кв.- 1,0 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 2021р №821.

№	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	20606.0 території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

4	10.02 Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	10.02	10.02
---	---	-------	-------

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 проектована земельна ділянка належать на праві власності громадянці ТзОВ з цільовим призначенням коду виду 01.02 для ведення особистого селянського господарства та її намірами щодо

будівництва на ній садибного житлового будинку,, а також те, що навколишні території належать до садибної житлової забудови, даним проектом передбачається зміна функціонального призначення проектованої території функціонального призначення з коду 10102.0 «території садибної житлової забудова села Поляниця на код 07.01 виду 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 навколишньої садибної житлової забудови. Даним проектом доповнюються та уточнюються рішення генерального плану забудови села Поляниця щодо організації в районі вулиці (участка) Вишні рекреаційно-туристичного закладу (готелю) згосподарською будівлею як рекреаційного житла для тимчасового проживанняю.

При реалізації проектних рішень, закладених в даній зміні, на наступних стадіях проектування будуть уточнюватись типи, види і обсяги будівництва, без порушення принципових 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 і даною проектною документацією не передбачається.

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"

3.1. 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)
Територія			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%	0,2161 га / 100%	0,2161 га / 100%
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га/%	-	-
- території виробничого, комунально-складського призначення	га/%	-	-
території сільськогосподарського призначення	га/%	-	-

-інші території	га/%	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, (проїзди)	км	-	0,14
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання , в тому числі:	маш.-місць	-	27
-легкових автомобілів	маш.-місць	---	27
великогабаритного транспорту	маш.-місць	---	-
Інженерне обладнання			
Водоспоживання	м ³ /добу	---	20
Каналізація	м ³ /добу		20
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	---	-
	% до тер.	---	-
Охорона навколишнього середовища			
Санітарно-захисні зони, всього	га		0,02
- у тому числі озеленені	га		0,02

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	0,3
2	Площа території садибної житлової збудови	Га/%	0,2161
3	Площа забудови ділянки всього:	м ² /%	900/41
4	Площа заощення ділянки всього:	м ² /%	920/42,6
	в тому числі проїзної частини	м ²	156
	доріжок і тротуарів	м ²	64
5	Площа озеленення ділянки	м ² /%	341/16,4
6	Поверховість	поверх	6-2 +цоколь
7	Гранична висота	м	25,6

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота – **до 25,6 м граничної висоти**
2. Максимальний відсоток забудови – **41 %**.
3. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)
 - житлова вулиця в червоних лініях — **10 м**;
 - охоронна зона очисних водопроводу – **5 м**.
 - охоронна зона електричного кабеля 0,4 кВ – **1 м**;
 - санітарно-захисна зона очисних споруд - **8 м**.
 - охоронна зона очисних каналізацій – **3 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 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 , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ
ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної
ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012,
площею 0,2161 га, що знаходиться у власності
ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового
призначення з земель для будівництва і обслуговування
житлового будинку та господарських будівель і споруд
в землі для будівництва та обслуговування
об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01)
на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району
Івано-Франківської області**

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ
ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної
ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012,
площею 0,2161 га, що знаходиться у власності
ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового
призначення з земель для будівництва і обслуговування
житлового будинку та господарських будівель і споруд
в землі для будівництва та обслуговування
об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01)
на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району
Івано-Франківської області**

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ
ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної
ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012,
площею 0,2161 га, що знаходиться у власності
ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового
призначення з земель для будівництва і обслуговування
житлового будинку та господарських будівель і споруд
в землі для будівництва та обслуговування
об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01)
на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району
Івано-Франківської області**

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ , СУМІЩЕНОГО З ДЕТАЛЬНИМ
ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ в межах розміщення земельної
ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012,
площею 0,2161 га, що знаходиться у власності
ТзОВ « ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ" з метою зміни цільового
призначення з земель для будівництва і обслуговування
житлового будинку та господарських будівель і споруд
в землі для будівництва та обслуговування
об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01)
на участку Вишні в с.Поляниця Надвірнянського району
Івано-Франківської області**