



м.Івано-Франківськ

м.т.+38-067-284-94-23, +38-095-108-33-43,

E-mail: zaiats1956@gmail.com

Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних
осіб-підприємців та громадських формувань:

16.08.2018р. 21190000000036749

**Детальний план території земельної ділянки
комунальної власності в с.Пасічна біля ур.Верхні Козарки
для розміщення, будівництва, експлуатації та
обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих
підприємств, установ і організацій**

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

**Обмеження у використанні земель,
Інженерне забезпечення території
(том II)**

Замовник: Пасічнянська сільська рада

Приватний підприємець

_____ Заяць В.А.

Головний архітектор проекту

_____ Заяць В.А.
Кваліфікаційний сертифікат
№001963

Інженер-землевпорядник

_____ Демко А.І.
Кваліфікаційний сертифікат
№010192

м.Івано-Франківськ
2026р.

Зміст

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ		
ТОМ II		
	Вступ	3
3.3	Інженерна підготовка та захист території	5
3.4	Обмеження у використанні земель	7
3.4.1	Існуючі обмеження у використанні земель	7
3.4.2	Проектні обмеження у використанні земель	11
3.4.3	Встановлені обмеження у використанні земель	11
3.8	Інженерне забезпечення території	12
3.8.1	Водопостачання та водовідведення	12
3.8.2	Електропостачання	12
3.8.3	Газопостачання	13
3.8.4	Теплопостачання	13
3.8.5	Трубопровідний транспорт	13
3.8.6	Телекомунікаційні мережі та об'єкти	13

Вступ

Містобудівна документація розроблена відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. №1557), а саме в згідно п. 71. Розділи “Інженерне забезпечення території”, а також “Обмеження у використанні земель” (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), санітарно-захисними смугами з урахуванням Зводу відомостей, що становлять державну таємницю, затвердженого наказом Центрального управління СБУ від 23 грудня 2020 р. № 383), відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування) відповідно до Закону України “Про державну таємницю” і не підлягають публікації на геопорталі Містобудівного кадастру на державному рівні.

Зазначені матеріали створюють у формі окремого електронного документа у форматах, визначених постановою 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”.

Містобудівна документація передається в трьох томах:

- ТОМ I Стратегія просторового розвитку території
- ТОМ II Стратегія просторового розвитку території *(для службового користування)*
- ТОМ III Розділ “Інженерно-технічні заходи цивільного захисту” *(для службового користування)*

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у галузі містобудування та вимог державних будівельних норм:

1. НАПБ А.01.001-2014 Правила пожежної безпеки в Україні
2. ДСТУ Б В.1.1-36:2016 «Визначення категорій приміщень, будинків та зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою»
3. СОУ-Н МЕН 41.0-21677681-61:2012 «Інструкція з гасіння пожеж на енергетичних об'єктах України. НАПБ В.05.027-2011/111»
4. НАПБ 06.015-2006 «Перелік приміщень і будівель енергетичних підприємств Міненерго України з визначення категорій і класифікації зон з вибухопожежної небезпеки»
5. ДБН В. 1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»
6. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій
7. ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»
8. ДСТУ Б В.2.5-82:2016 «Електробезпека в будівлях і спорудах. Вимоги до захисних заходів від ураження електричним струмом»
9. ДБН В.2.6-220:2017 «Покриття будівель і споруд»
10. ДСТУ 2272:2006 «Пожежна безпека. Терміни та визначення основних понять»
11. ДСТУ 2273:2006 «Протипожежна техніка. Терміни та визначення основних понять»
12. ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування»»

- 13 ДБН В.2.2-28:2010 Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення
- 14 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі і споруди. Основні положення проектування»
- 15 ПУЕ-2017 «Правила улаштування електроустановок»
- 16 Постанова від 11 липня 2002р. № 956. Про ідентифікацію та декларування безпеки об'єктів підвищеної небезпеки. Кабінет міністрів України

Головний архітектор проекту

В.Заяць
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АА №001963

Інженер-землевпорядник

А.Демко
Кваліфікаційний сертифікат
№010192

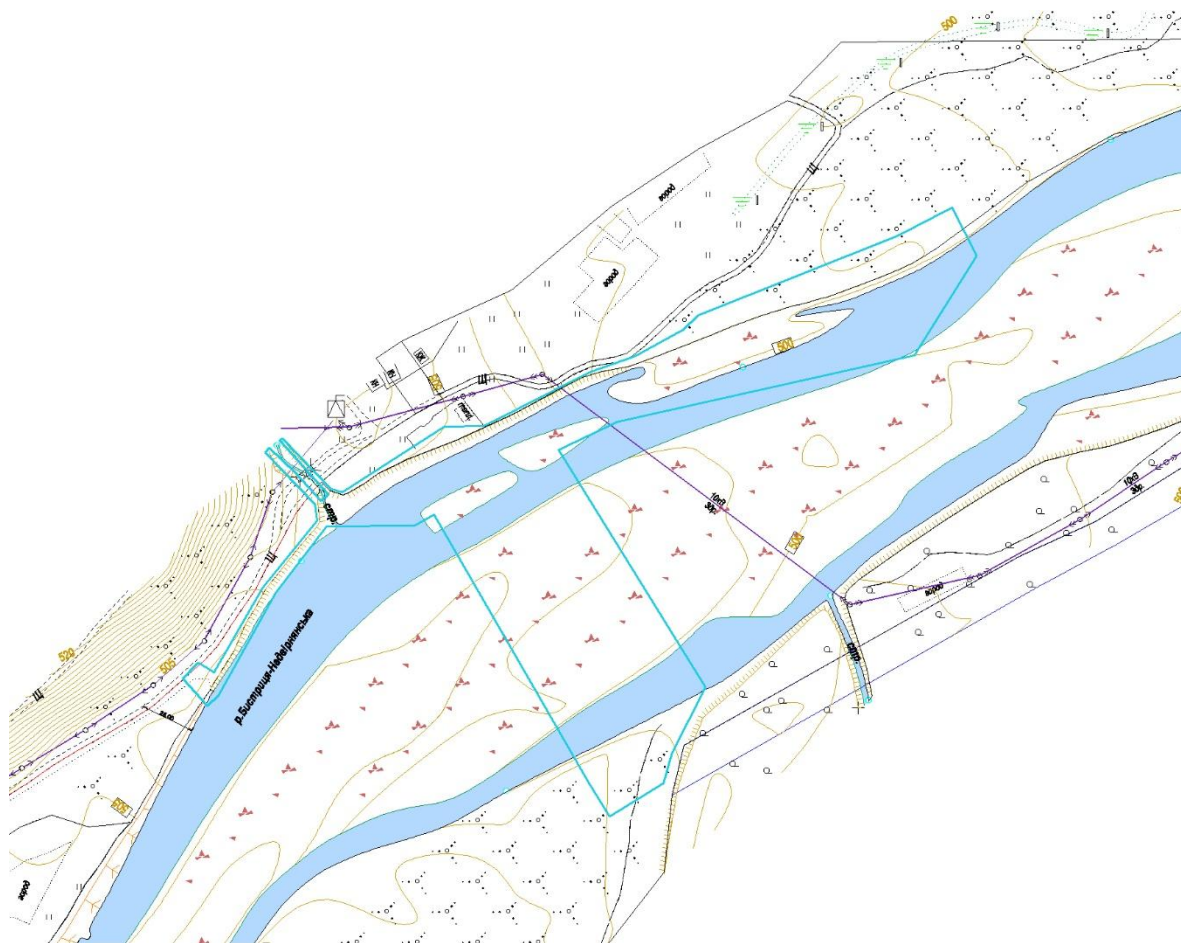
3.3 Інженерна підготовка та захист території

Інженерна підготовка території проєктування спрямована на забезпечення надійності функціонування запроектованого об'єкта (мГЕС), безпечних умов використання території та мінімізації впливу природних факторів.

Територія в межах проєктування розташована в долині річки Бистриця Надвірнянська та характеризується вираженим русловим рельєфом із наявністю заплавних ділянок і островів. Безпосередньо ділянка охоплює частину русла річки та прилеглі заплавні території, що мають переважно рівнинний характер із незначними ухилами.

Рельєф території формується руслом річки, прибережними схилами та заплавою. Перепади висот є незначними в межах заплави.

Відповідно до топографічної зйомки, абсолютні висотні відмітки території змінюються орієнтовно в межах 499–503м у русловій та заплавній частині, а також на прилеглих берегових ділянках.



З північно-західної сторони, за межами ділянки проєктування, спостерігається крутий схил із значними перепадами висот, територія якого відноситься до земель лісогосподарського призначення.

Реалізація планової діяльності здійснюватиметься в 2 етапи:

- підготовчий;
- основний.

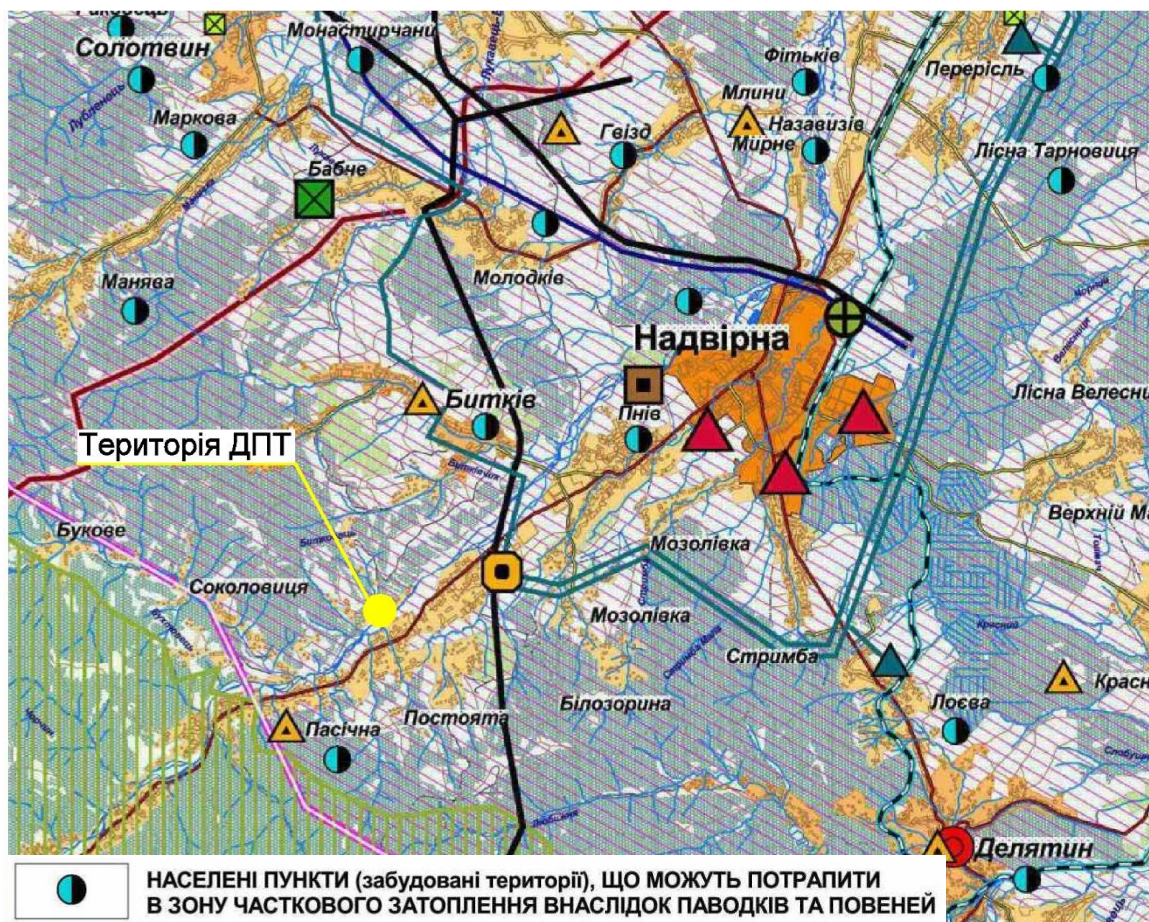
В підготовчому етапі заплановані наступні види робіт:

- очищення русла річки від сміття (при необхідності);
- культуртехнічні заходи (скошування болотно-водяної рослинності, звалювання дерев, корчування чагарників);
- підготовка будівельного майданчика для проведення будівельних робіт по будівництву міні ГЕС.

При проведенні робіт в підготовчому етапі для збільшення стійкості берегових схилів необхідно провести роботи по берегоукріпленню. Масштаби даних робіт залежать від величини підпору води та визначається на наступній стадії проектування.

В основному етапі заплановані наступні види робіт:

- будівництво підпірної споруди та влаштування рисберми;
- будівництво водозабору та водопідвідних лотків, будівництво рибоходу;
- будівництва будівлі міні ГЕС;
- проведення робіт по демонтажу будівельного майданчику;
- проведення робіт по благоустрою території пристанційного майданчика.



Відповідно до Схеми планування території Івано-Франківської області Комплексна оцінка території Схема природо-техногенної небезпеки, розробленої ДП УДНДІПМ «Діпромісто», м.Київ в 2015р., територія детального плану розташована в межах територій поширення порід, що мають здатність до карстування.

с.Пасічна відноситься до населених пунктів, що можуть потрапити в зону часткового затоплення внаслідок паводків та повеней

Детальним планом території встановлені проектні відмітки будівель, споруд об'єкта міні ГЕС, а також площадок в межах території земельної ділянки.

Остаточний розрахунок відміток вертикального планування буде здійснюватись на наступній стадії проектування.

3.4 Обмеження у використанні земель

3.4.1 Існуючі обмеження у використанні земель

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, на території опрацювання існують наступні обмеження:

- Клас 2. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами щодо: охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту, санітарно-захисної зони навколо об'єкта.

Відомості про існуючі обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

Оскільки в межах земельної ділянки наявний водний об'єкт, то ділянка розташована в межах прибережної захисної смуги р. Бистриця Надвірнянська.

Нижче, в таблиці 4.1, приведені режимоутворюючі об'єкти, що мають вплив на територію проектування, а також нормативні величини обмежень.

Існуючі обмеження, що мають вплив на територію детального планування

Таблиця 4.1

Режимо-утворюючий об'єкт	Нормативна зона, м	Посилання на нормативний документ	Код обмеження, згідно Постанови КМУ від 28.07.2021 р. № 821	Площа обмеження, га
Ділянка, площею 2,2090га				
Річка Бистриця Надвірнянська	25,0	Водний кодекс України» ст.88,89	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	2,2090
Повітряна	10,0	Постанова КМУ	01.05 Охорона зона	0,0609

ЛЕП 10кВ		№1455 від 27.12.2022р.	навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	
----------	--	---------------------------	---	--

Слід відмітити, що дана земельна ділянка розташована в межах водоохоронної зони, оскільки, згідно Постанови КМУ №486 від 8.05.1996р. п.4 - У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 Водного кодексу України. До складу водоохоронних зон обов'язково входять заплава річки, перша надзаплавна тераса, бровки і круті схили берегів, а також прилеглі балки та яри.

Проте, чіткої межі водоохоронної зони для р.Бистриця Надвірнянська не встановлено, оскільки ці межі визначаються згідно з проектами землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, який ще не розроблявся.

Водоохоронні зони

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за дотриманням режиму використання їх територій здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, і центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

На водних об'єктах, наданих в оренду, загальне водокористування допускається на умовах, встановлених водокористувачем, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду. Водокористувач, який узяв водний об'єкт у користування на умовах оренди, зобов'язаний доводити до відома населення умови водокористування, а також про встановлені обмеження загального водокористування на водному об'єкті, наданому в оренду.

Якщо водокористувачем або відповідною радою не встановлено таких умов, загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень.

З метою охорони водності малих річок забороняється:

- 1) змінювати рельєф басейну річки;
- 2) руйнувати русла пересихаючих річок, струмки та водотоки;
- 3) випрямляти русла річок та поглиблювати їх дно нижче природного рівня або перекривати їх без улаштування водостоків, перепусків чи акведуків;
- 4) зменшувати природний рослинний покрив і лісистість басейну річки;
- 5) розорювати заплавні землі та застосовувати на них засоби хімізації;
- 6) проводити осушувальні меліоративні роботи на заболочених ділянках та урочищах у верхів'ях річок;
- 7) надавати земельні ділянки у заплавах річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва;
- 8) здійснювати інші роботи, що можуть негативно впливати чи впливають на водність річки і якість води в ній.

Водокористувачі та землекористувачі, землі яких знаходяться в басейні річок, забезпечують здійснення комплексних заходів щодо збереження водності річок та охорони їх від забруднення і засмічення.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливальності стоку вздовж річок, і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Громадянам забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ до у межах до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані: гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди; об'єкти підвищеної небезпеки; пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори, що мають відповідні передбачені законом документи на споруди та на провадження відповідної діяльності; об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Обмеження господарської діяльності в прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;

3) влаштування літніх таборів для худоби;

4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

7) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів.

У межах охоронних зон об'єктів енергетики забороняється:

- будувати житлові будинки, будинки громадського призначення;
- розміщати споруди іншого призначення на меншій відстані від елементів електричних мереж, ніж встановлена нормами;
- складати будь-які матеріали, розпалювати вогнища, влаштовувати звалища;
- саджати дерева, крім кущів та саджанців з висотою перспективного росту не більше двох метрів;
- розташовувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- запускати спортивні моделі літальних апаратів та повітряні змії;
- відсипати ґрунт, влаштовувати водосховища, ставки та інші водні споруди;
- розміщення будівель та капітальних споруд;
- влаштування майданчиків, що передбачають перебування людей тривалий час;
- посадка дерев та зелених насаджень високорослих порід;
- складування будівельних матеріалів та обладнання;
- проведення земляних робіт без погодження з власником електромереж;
- розміщення металевих конструкцій, які можуть наблизитися до проводів;

Всі існуючі обмеження відображені на кресленні №6 «Схема обмежень у використанні земель».

3.4.2 Проектні обмеження у використанні земель

Згідно проектних рішень детального плану території та додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821) визначені наступні планувальні обмеження, перелік яких подано в таблиці 12.1.1

Нормативні планувальні обмеження, що мають вплив на земельні ділянки, щодо яких розроблений детальний план території

Таблиця 12.1.1

Режимо-утворюючий об'єкт	Нормативна зона, м	Посилання на нормативний документ	Код обмеження, згідно Постанови КМУ від 28.07.2021 р. № 821
Кабелі силові всіх напруг	0,6	Постанова КМУ №1455 від 27.12.2022р.	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
Річка Бистриця Надвірнянська*	25,0	Водний кодекс України» ст.88,89	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах

**Після будівництва будівель і споруд енергогенеруючого об'єкта (мГЕС) можливі локальні зміни русла р. Бистриця Надвірнянська. Прибережна захисна смуга встановлюватиметься відповідно до уточненого положення урізу води.*

3.4.3 Встановлені обмеження у використанні земель

Даний розділ містить інформацію про обмеження у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, генеральним планом, детальним планом території відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. №654 “Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території”, а також про режимоутворюючі об'єкти, які зумовлюють наявність відповідних обмежень.

Оскільки, на момент розроблення даної містобудівної документації, комплексний план Пасічнянської сільської ради не розроблений, то відповідно до вище згаданої постанови Кабінету Міністрів, після затвердження даної містобудівної документації, будуть встановлені наступні обмеження у використанні земель:

05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах

03.01 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта

01.05 Охорона зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.

3.8 Інженерне забезпечення території

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 року № 1557), при розробленні містобудівної документації, зокрема детального плану території, не передбачено обов'язкового відображення об'єктів інженерного забезпечення території на графічних та текстових матеріалах.

Разом з тим, слід зазначити, що відповідна документація розробляється на територію, де відсутні магістральні інженерні мережі. У зв'язку з цим вважаємо доцільним включення до складу містобудівної документації відповідного розділу «Інженерне забезпечення території», що дозволить більш повно та обґрунтовано відобразити необхідні технічні рішення інженерного забезпечення монастирського комплексу.

Подальше розміщення та підключення інженерних мереж здійснюється за окремо розробленими робочими проектами.

3.8.1 Водопостачання та водовідведення

В межах території, на яку розробляється детальний план, водопостачання та водовідведення не передбачається.

Питна вода – привозна бутильована (кулери).

На території міні – ГЕС встановлено біотуалет із технічною водою комплектної поставки.

Потреба води для пожежогасіння

На території ГЕС передбачаються системи пожежної сигналізації і оповіщення, та системи охоронного відео спостереження. Стаціонарна система пожежогасіння не передбачена.

3.8.2 Електропостачання

Згідно розрахунків, що виконані в передпроектних рішеннях документації «Будівництво гідровузла ГЕС на р. Бистриця Надвірнянська, загальною потужністю бл.1000 кВт в ур. Верхні Козарки с. Пасічна в межах земель Пасічнянської сільської громади ІваноФранківської області, розроблені ФО-П Харлай А.П., потужність міні ГЕС складе близько 1000кВт.

Орієнтовна планова генерація електроенергії в рік складе 4,5-5,2 ГВт в залежності від водності року.

Електроенергія, вироблена на міні гідроелектростанції з напругою 0,6 кВ, перетворюється на напругу 10 кВ в трансформаторній підстанції, яку планується встановити на ділянці і яка буде надходити до загальних електромереж 10кВ повітряною ЛЕП.

Згідно технічних даних на технологічне обладнання та вимог ДСН 3.3.6.037-99, загальний рівень шуму від внутрішніх джерел не перевищує встановлених санітарними нормами допустимих рівнів шуму і вібрації на робочих місцях (до 75Дб).

Вібрацій, електромагнітних та іонізуючих випромінювань запроектована господарська діяльність не створює.

Оцінка впливів теплових викидів, ультразвуку, електромагнітних та іонізуючих випромінювань і заходи щодо їхнього запобігання або зменшення.

Споживання електроенергії на власні потреби (освітлення) складе біля 150 кВт/год на місяць. Дана потреба буде забезпечуватись з виробленої енергії на ГЕС.

3.8.3 Газопостачання

Проектом детального плану території газопостачання даного проектового об'єкту не передбачається.

3.8.4 Теплопостачання

Опалення будівлі міні ГЕС не передбачається.

3.8.5 Трубопровідний транспорт

В межах території проектування відсутні мережі та споруди систем нафтопроводів, аміакопроводів та інших магістральних трубопровідних систем та по проекту не передбачається.

3.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі та об'єкти на території детального плану території відсутні та по проекту не передбачаються.