

Україна
Івано-Франківська область

МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ
(аналіз стану реалізації містобудівної документації)
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ села Поляниця

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області

2024р.

Зміст

Позначення	Найменування	Примітка Сторінка
1	2	3
	Зміст	
	1. Загальні положення	
	2. Визначення об'єкту моніторингу	
	3. Моніторинг навколишнього середовища	
	4. Основні рішення проектної документації	
	5. Стан реалізації рішень містобудівної документації	
	6. Аналіз містобудівної діяльності	
	7. Результати містобудівного моніторингу	
Арк-1	Схема розташування території які потребують зміни у функціонально-планувальній структурі населеного пункту	

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

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

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

- Розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- Розвитку системи населення;
- Забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- Розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- Стану довкілля;
- Динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально-економічного та територіального розвитку, розвитку в межах відповідальної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- Узагальнених обсягів та напрямів, виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями;
- Узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природнього та механічного руху, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення, балансу трудових ресурсів;
- Рівня розвитку соціальної інфраструктури;
- Інвестиційної привабливості території;
- Прогнозних параметрів розвитку економіки, чисельності населення, додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення;
- Надання містобудівних умов і обмежень;
- Надання у власність та користування земельних ділянок під будівництво;
- Стану проектної роботи, інженерної підготовки, інженерного обладнання;
- Даних програм економічного і соціального розвитку та виконання заходів щодо їх реалізації;
- Реалізації містобудівної документації.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТА МОНІТОРИНГУ

У руслі процесів, пов'язаних з приватизацією землі, які є складовою частиною структурних змін при соціально-економічному реформуванні України, актуальними

стають питання розвитку населених пунктів планувальної організації їх території згідно із сучасними вимогами.

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

Село Поляниця розташоване на висоті 920 м над рівнем моря, у південно-західній частині Івано-Франківської області, у центральній частині Українських Карпат, у межах гірського масиву Горгани.

Територія села Поляниця – 2380,0 га. Чисельність населення села – 1100 осіб. Густота населення 2,2 особи/га.

Існуюча забудова характеризується одно-, двоповерховою індивідуальною забудовою садибного типу.

Житловий фонд середньої капітальності (в основному кам'яні будинки).

Неподалік від села, біля підніжжя гори Буковель, розташований гірськолижний курорт Буковель — найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України. На північний захід від села розташований пішохідний перевал Столи.

Головними вулицями служить центральна автодорога (вул.Карпатська), що простягається від траси національного значення Н-09, та розгалужені від неї сільські дороги та проїзди.

3. МОНІТОРИНГ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Характеристика поточного стану довкілля сформована на основі загальних даних, що є у відкритому доступі, таких як: «Екологічний паспорт Івано-Франківської області», «Регіональна доповідь про стан навколишнього середовища Івано-Франківської області», статистичної інформації щодо стану навколишнього середовища від ГУ статистики в Івано-Франківській області, даних відповідних ДБН, ДСП, карт та схем і т.д. Кліматична характеристика сформована на основі даних Івано-Франківського обласного центру з гідрометеорології. Характеристика рослинного і тваринного світу, заповідних об'єктів подана за результатами досліджень Карпатського національного природного парку (КНПП) та природного заповідника «Горгани».

Згідно з картографічними даними України «Екологічний стан» умови проживання населення в регіоні визначені від сприятливих до помірно сприятливих.

Територія проєктування розташована поза межами зон суттєвих екологічних впливів на навколишнє середовище і знаходиться у відносно сприятливих екологічних умовах. Ступінь забрудненості території (за кратністю сумарних допустимих величин) визначений як нижче середнього ($< 0,50$).

Фізико-географічні умови території є типовими для високогір'я середньоєвропейської частини континенту. Клімат району розташування об'єкту помірно-континентальний. Кліматичні умови формуються під впливом

континентальних повітряних мас із сходу і південного сходу і вологими морськими повітряними масами із заходу і південного – заходу.

Характеристика окремих елементів клімату, які впливають на вибір планувальних рішень, наводяться за даними багаторічних спостережень метеостанції Яремче-Пожижевська з наступними даними по кліматології і геофізиці:

- Кліматичні умови – III "А" кліматичний район (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»)
- Сейсмічність - 6 балів (ДБН В.1.1-12:2014, карта ЗСР-2004-А)
- Зона вологості - "волога"
- Розрахункова температура зовнішнього повітря - -20°C
- Температура повітря найбільш холодної доби - -24°C
- Температура повітря найбільш холодної п'ятиденки - -20°C
- Кількість опадів за рік – 1600 мм
- Відносна вологість – 77- 81 %
- Середньорічна кількість атмосферних опадів – 605 мм
- Максимальна товщина снігового покриву – 505 мм
- Максимальна глибина промерзання ґрунту – 900 мм
- Пануючий напрям вітру - північно-західний
- Дані для підрахунків прийняті згідно з ДБН В.1.2-2.2006р.
 - снігове навантаження -1800 Па
 - вітрове навантаження -450 Па

Такі зовнішні фактори клімату та розташування села Поляниця визначають його основний туристично-рекреаційний напрямок розвитку.

В межах території проектування відсутні об'єкти забруднення атмосферного повітря.

Територія не затоплюється. Ділянка підземними водами не підтоплюється. Ділянка не заболочена, зсувні явища відсутні.

Цінні зелені насадження на території розроблення містобудівної документації відсутні. Територія проектування не відноситься до земель лісогосподарського призначення підтверджується листом доданим в додатки від ДДСГП «Ліси України» (ДП «Ліси України») філія «Ворохтянське лісове господарство».

В межах населеного пункту об'єкти природно-заповідного фонду та смарагдової мережі відсутні.

На території проектування також відсутні:

- території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання;
- об'єкти екомережі;
- водно-болотні угіддя міжнародного значення;
- біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера»;
- об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

На території розроблення містобудівної документації відсутні будь які об'єкти культурної спадщини.

Для населення і території громади села Поляниця відсутній ризик виникнення надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру.

Небезпечні зони відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічного затоплення, затоплення паводковими водами, районів імовірних провалів та зсувів відсутні

4. ОСНОВНІ РІШЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

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

Генеральний план села Поляниця (коригування) розроблено Державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто» у 2007р. Генеральним планом села Поляниця були визначені:

- Функціонально-планувальна організація території;
- Перспективи розвитку населеного пункту щодо господарського комплексу, житлового і громадського будівництва, закладів відпочинку і туризму;
- Чисельності населення та установ і підприємств обслуговування їх мешканців;
- Пропозиції щодо розвитку зовнішніх і внутрішніх транспортних зв'язків, інженерної підготовки території та мереж інженерної інфраструктури населених пунктів;
- Заходи охорони навколишнього середовища тощо.

Під час розроблення містобудівної документації було враховано законодавчі та нормативні документи, чинні на час розроблення документації.

Проектом виділені території різного функціонального призначення і господарської діяльності. Територію земель сільської ради перетинають високовольтні лінії передач, автодороги, газопроводи, протікають ріки і струмки, а також є круті схили. Всі ці фактори невинно впливають на життєдіяльність населеного пункту.

На основі комплексної містобудівної оцінки території з урахуванням природних та інших ресурсів, на території населеного пункту виділені функціональні зони: житлова, громадського центру, рекреаційна, городніх доріжок, резервних зон.

Для територіального розвитку населеного пункту виділено окремі ділянки для житлового, громадського, промислового і рекреаційно-відпочинкового будівництва з врахуванням планувальних обмежень.

З усіх сторін село Поляниця примикає до лісу.

Організація території села передбачає комплексне взаємне розміщення забудови, озеленення, благоустрою, інженерного забезпечення.

Населений пункт планувально, адміністративно і в культурно-побутовому обслуговуванні забезпечений належною інфраструктурою.

Головний в'їзд в село здійснюються по раціональній автодорозі місцевого значення зі сторони траси національного значення Н-09, продовженням якої є автодорога місцевого значення по селу Поляниця з виїздом на гірськолижний курорт «Буковель».

Композиційне вирішення житлової забудови підпорядковане існуючій планувальній структурі з виходом на нові земельні ділянки, які генеральним планом включаються у межі населеного пункту.

Установи із закладами громадського обслуговування розміщені біля основної автомагістралі на окремих ділянках впродовж населеного пункту. Індивідуальна житлово-садибна забудова передбачається з розміром земельної ділянки до 0,25 га.

Тут є достатньо територіальних і кліматичних ресурсів для розвитку рекреаційної інфраструктури.

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

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

Аналізуючи існуючу ситуацію та перспективи розвитку населеного пункту та курорту, постає питання покращення туристичної інфраструктури.

5. СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Чинний генеральний план села Поляниця, який був розроблений з певними містобудівними вимогами свого часу, практично виконує свої функції і на даний час.

З точки зору основних планувальних ідей та взаємного розміщення територій з різними функціональними призначеннями, кардинальних змін в планувальній структурі за період дії генерального плану села не відбулось.

Територіальний розвиток, закладений в генеральному плані знайшов відображення в сучасній планувальній структурі села Поляниця.

На сьогодні, інтенсивно відбувається освоєння нових територій, які увійшли до складу села. Серед них ділянки під житлово-садибну забудову, під громадську забудову, під заклади рекреаційного призначення і ділянки сільськогосподарського призначення.

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

Проте, зважаючи на активний розвиток села та курорту, необхідно проводити уточнення планувальної структури населеного пункту.

6. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІСЛЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ.

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

При розробленні містобудівного моніторингу було виконано оцінку стану та прогноз змін об'єктів містобудування, їх вплив на забезпечення сталого розвитку території з урахуванням державних та громадських інтересів.

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

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

При розробленні генерального плану с.Поляниця в межах території опрацювання передбачено проходження автомобільної дороги регіонального значення. Проте проектом «Внесення змін до генерального плану с.Поляниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області суміщених із детальним планом території з метою зміни функціонального призначення земельних ділянок для будівництва, реконструкції дороги», розробленим в 2023 році передбачено будівництво і впорядкування транспортної мережі населеного пункту, в тому числі в районі території проектування.

На даній території згідно генерального плану протікає річка, нанесено прибережну захисну смугу. Через територію запроектована дорога (пізніше уточнена іншим проектом) В районі території опрацювання проходять гірськолижні траси.

Масштаб генерального плану (1:10000) не дозволяє в повній мірі оцінити містобудівну ситуацію.

Також варто врахувати, що з моменту розроблення генерального плану пройшло багато часу і існуючий стан території потребує уточнень.

Для узгодження питань, що виникли на сьогодні - визначено необхідність уточнення планувальної структури населеного пункту в межах території опрацювання.

Внесення змін до генерального плану села необхідно провести з метою покращення туристичної інфраструктури для розвитку рекреаційної галузі регіону.

Проектними рішеннями необхідно передбачити розміщення готельно-ресторанного комплексу.

Також виникла необхідність внесення уточнення до планувальних рішень місце проходження автомобільної дороги в межах території проектування. Проходження автомобільної дороги, її параметри в межах населеного пункту передбачено проектом Внесення змін до генеральних планів с.Бистриця, с.Поляниця, с.Вороненко, с.Яблуниця Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області суміщених із детальними планами територій та детальних планів території за межами населених пунктів з метою зміни функціонального призначення земельних ділянок для будівництва, реконструкції дороги.

Ці зміни сприятимуть ефективнішому використанню територій та розвитку туристичної інфраструктури.

7. РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ

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

При проведенні містобудівного моніторингу було виконано оцінку стану та прогноз змін об'єктів містобудування, їх вплив на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних та громадських інтересів.

Для приведення у відповідність рішень містобудівної документації до потреб громади, окремих власників земельних ділянок, а також усунення деяких розбіжностей, що виникли за час реалізації генерального плану, необхідно внести зміни в генеральний план.

З метою ефективного використання територій на земельних ділянках рекреаційного призначення доцільно розмістити об'єкти рекреаційного призначення, що сприятиме розвитку туристичної інфраструктури.

Результати містобудівного моніторингу засвідчують потребу внесення змін до генерального плану с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області для уточнення планувальної структури населеного пункту в межах території опрацювання та уточнити планувальних обмежень території.

Відповідно до п.13 ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік. Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, узгодження та затвердження генерального плану населеного пункту та Законом України "Про землеустрій", а якщо територія територіальної громади не обмежується територією одного

населеного пункту, - у порядку, визначеному цим Законом та Законом України "Про землеустрій" для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану.

У разі виникнення державної необхідності рішення про розроблення змін до генерального плану населеного пункту приймається за ініціативою Кабінету Міністрів України, який у такому разі забезпечує фінансування розроблення таких змін.

Висновок містобудівного моніторингу щодо необхідності внесення змін в генеральний план с. Поляниця має бути доведений до відома Поляницької сільської ради для прийняття відповідних рішень.

Головний архітектор
Поляницької територіальної громади



Юрій МОЛДАВЧУК

Схема розташування територій, які потребують зміни у функціонально-планувальній структурі населеного пункту



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ	
ліс	розрах
ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ	
ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (шале)	
ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ	
ТЕРИТОРІЇ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ТЕРИТОРІЇ ДЕРЖПІСГОСПУ	
КЛАДОВИЩА	
ТЕРИТОРІЇ ЛИЖНИХ ТРАС	
ТЕРИТОРІЇ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ	
ПІДЙОМНИК	
МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ	
ПРОЇЗДИ	
МОСТИ	
МЕЖА СЕЛА	
ПРОХОДЖЕННЯ ДОРОГИ ЗА ЗМІНОЮ 2023 Р.	

Орієнтовне місцезнаходження проєктованої території