

Україна
Івано-Франківська область

МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ
(аналіз етапу 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
	Титульний аркуш	
	Склад проекту	
	Зміст	
	Авторський колектив	
	1. Загальні положення	
	2. Визначення об'єкту моніторингу	
	3. Основні рішення проектної документації	
	4. Стан реалізації рішень містобудівної документації	
	5. Аналіз містобудівної діяльності	
	6. 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 ат 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;

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. 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.

Оскільки на сьогодні такий порядок Міністерством не визначений, а перелік робіт із оновлення, зазначений в цій же статті Закону, аналогічний розробленню нового генерального плану, дана містобудівна документація виконана відповідно до вимог ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту».

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:

- ДБН Б 2.4.-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДБН Б 2.4.-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень»;
- ДБН Б 1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів»;
- Інші будівельні правила і норми по житловому і культурному будівництву та інженерному забезпеченню чинні на 2007р.

Даним 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 невпинно 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 дорізок, 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 візд 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.

Комунальні об'єкти розміщуються в центральних частинах сіл в їх глибині і на територіях відпочинкових закладів.

Генеральним планом передбачено централізоване водопостачання від арт свердловин по водопроводу, прокладеному вздовж вулиць з встановленням на ньому водозабірних колонок.

Існуючий стан каналізування – дворові вбиральні з вигрібними ямами. Генеральним планом передбачено влаштування місцевих очисних споруд і централізованих систем каналізації. Відпочинкові комплекси мають очисні споруди.

Централізоване водопостачання мають школа і відпочинкові комплекси. Опалення житлових будинків і інших громадських об'єктів пічне на твердому паливі (дрова, вугілля).

Джерелом електропостачання є електропідстанція.

4. СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Діючий 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. Встановлено розбіжності з питань використання кількох з цих земельних ділянок для містобудівних потреб.

Розвиток виробничих та комунальних територій йде відповідно до рішень генерального плану.

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

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

проектними рішеннями містобудівної документації передбачається зміна функціонального призначення території на території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування.

На земельних ділянках в межах розроблення містобудівної документації передбачено будівництво готелю зі СПА-комплексом з терасою для відпочинку та басейнами. В нижніх рівнях готелю передбачені паркінги. Також передбачений паркінг під терасою з відкритими басейном.

Об'єкт проектування – готель на 135 місць. Також у будівлі готелю передбачено влаштування трьох підземних паркінгів з окремими заїздами з території. Загальна кількість паркомісць - 58. У готелі передбачено конференцзал і тренажерну. Також у готелі розміщено СПА-центр з виходом на терасу. На терасі запроектовано два відкритих басейни – дорослий і дитячий, та відпочинкова зона.

Детальним планом території передбачено облаштування заїздів, пішохідних територій та озеленення земельної ділянки. Основний під'їзд до будівлі з існуючого проїзду. Проектом передбачений додатковий проїзд з протилежної сторони по ділянці для власного користування. Також проектується тераса з відкритими басейнами і паркінгом під терасою. Біля головного входу планується в'їзд у паркінг та озеленення біля пішохідного проходу. Також передбачено озеленення тераси. Територія біля головного входу підлягає мощенню.

Результати містобудівного моніторингу засвідчують потребу внесення змін до генерального плану с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

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

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

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

Головний архітектор

Поляницької територіальної громади



Юрій МОЛДАВЧУК

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

