

МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ
(аналіз стану реалізації містобудівної документації)
Генерального плану села Яблуниця
Надвірнянського району
Івано-Франківської області

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

ЗМІСТ

Позначення	Найменування
1	2
1	Титульний аркуш
2	Склад проекту
3	Зміст
	1. Загальні положення
	2. Визначення об'єкта моніторингу
	3. Основні рішення містобудівної документації
	4. Стан реалізації рішень містобудівної документації
	5. Аналіз містобудівної діяльності після затвердження генерального плану с. Яблуниця, с. Вороненко
	6. Результати містобудівного моніторингу

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 та громадських інтересів. З цією метою проводиться збір показників інформації щодо:

- * розвитку території за видами та режимами переважного використання;
- * розвитку системи розселення;
- * забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- * розвитку інженерної та транспортної інфраструктури;
- * стану довкілля;
- * динаміки функціонального використання земель, демографічного, соціально- економічного та територіального розвитку, в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури;
- * узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями;
- * узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного 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 та 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 рекреаційного, житлового будівництва, створення нових підприємств малого та середнього бізнесу, вдосконалення соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

Село Яблуниця належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Відстань до районного центру м. Надвірна -55 км, обласного центру м. Івано-Франківськ-93 км, м. Яремче-36 км.

З заходу село Яблуниця межує з Закарпатською областю, на північному заході з селом Поляниця, на заході з селом Татарів. В південно-східній частині до с. Яблуниця примикає с. Вороненко, яке в східній частині межує з смт.Ворохта.

Населений пункт з північного сходу на південний захід перетинає автомобільний шлях національного значення Н-09 Мукачеве- Івано-Франківськ -Рогатин-Львів. Від центру села до залізничної зупинки Вороненко-4км.

Враховуючи гідрологічні умови району генеральним планом джерелом водопостачання прийнято підземні води. Для забору підземних вод передбачено використання водозабірних свердловин.

Централізована система каналізації в населеному пункті відсутня. Для водовідведення громадських закладів, туристично-відпочинкових комплексів використовуються локальні очисні споруди.

Село Яблуниця електрифіковане. Електропостачання села здійснюється від ПС-35/10 кВ «Ворохта», яка живеться по електролінії 35 Кв Ямна-Надвірна і підстанція 35/10 кВ «Говерла».

Село Яблуниця не газифіковане.

Централізоване теплопостачання житлових кварталів та існуючих громадських об'єктів в селі не має. Теплопостачання громадських будівель та багатоквартирних житлових будинків - від котелень на твердому паливі або електрокотлів . Опалення та гаряче водопостачання індивідуальних житлових будинків-індивідуальне (опалювальні прилади - електрокотли та котли на твердому паливі).

Збір та сортування побутових відходів здійснюється індивідуально кожним господарем, організацією та підприємством окремо на своїй території. Періодичне вивезення сміття здійснюється у місця які погоджуються з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держспоживслужби в Івано-Франківській області та департаментом екології та природних ресурсів Івано-Франківської облдержадміністрації.

Для захоронення померлих використовується 1 кладовище, яке знаходиться в центральній частині між житловою забудовою.

3. ОСНОВНІ РІШЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.

Відповідно до ст. 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 встановлений Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації. Дана містобудівна документація виконана відповідно до цього Порядку і згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Генеральний план с. Яблуниця с. Вороненко Надвірнянського району Івано-Франківської області розроблено на підставі таких даних:

- завдання на розроблення проекту генплану сіл Яблуниця, Вороненко;
- лісовпорядні матеріали;
- план землекористування територій Яблуницької сільської ради в масштабі 1:25000 (Карпатське державне підприємство геодезії, картографії та кадастру (2000 р.);
- проект організації території, охорони та рекреаційного використання природних комплексів і об'єктів Карпатського національного природного парку,

виконаного Українським державним проектним лісовпорядним виробничим об'єднанням (Ірпінь-2004);

- опорні плани сіл Яблуниця, Вороненко, виготовлені Івано-Франківською філією «Діпромісто» в 1990 році і 1991 році на топозйомці, виконаній інститутом УкрДПГВ в 1984 році і доповнених графічними матеріалами міської архітектури- топографічними картами масштабу 1:25000.

Під час розроблення містобудівної документації було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 року № 3038-VI;

- ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні";

- ДБН Б.2-12:2019 "Планування і забудова територій";

- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів";

- Держ Сан ПІН "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів затверджені Міністерством охорони здоров'я України (наказ № 362 від 02.07.2007 р.) із змінами;

- * Земельний кодекс України;

- * Водний кодекс України;

іншими нормативними документами.

На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу території с. Яблуниця містобудівною документацією, як одним з основних напрямків розвитку населеного пункту, передбачається упорядкування функціональних зон - житлової, громадської, , рекреаційної, зелених насаджень загального користування вуличної мережі. Кожна з цих зон, в даному проекті, дістає свій розвиток на перспективу.

Сьогодні Яблуниця – село, що інтенсивно розвивається від часу побудови гірськолижного курорту «Буковель», адже до підйомників пішки доїхати за 10 хвилин. Тут існує великий асортимент послуг – харчування, проживання, оренда лижного спорядження.

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, враховуючи сучасні потреби с. Яблуниця та сталого розвитку населеного пункту чинний генеральний план потребує доопрацювань.

Проект «Внесення змін до генерального плану сіл Яблуниця та Вороненко, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки кадастровий номер 2611093001:15:002:0135 площею 0,2525 га, з метою зміни цільового призначення з земель сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства) в землі громадської забудови (для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код 03.08) та для визначення містобудівних умов та обмежень по вул. Діл в с. Яблуниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.», як основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Проектними рішеннями передбачається зміна функціонального використання території на - **10205.0 Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування**. Слід зазначити що на генеральному плані с. Яблуниця дані території відповідають функціоналу так як визначені як «Території садибної житлової забудови».

Також проектними рішеннями передбачається коригування (перенесення) проектної дороги в червоних лініях 10 м, згідно інженерно-геодезичного вишукування та відомостей ДЗК . Межа с. Яблуниця - не встановлена.

Територією проектування є земельна ділянка за кадастровим номером: 2611093001:15:002:0135, площею 0,2525 га цільове призначення - 01.03 Для ведення особистого селянського господарства, відомості про які внесено до ДЗК.

Масштаби забудови села є в прямій залежності від перспективної чисельності відпочиваючих ,туристів та наявності територіальних ресурсів.

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

4.СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Станом на 2024 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Поляницька сільська рада щодо реалізації забудови території с. Яблуниця є Генеральний план с. Яблуниця , розроблений в 2008 році Івано-Франківською філією Українського Державного Науково-дослідного Інституту проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацію охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основним з яких є розвиток села, як туристичної зони.

Проектними рішенням зміни до генерального плану передбачається зміна функціонального призначення територій на якій розташована відведена земельна ділянка із територій садибної житлової (згідно ГП –житлова садибна забудова, проте згідно відомостей ДЗК -01.03 для ведення особистого селянського господарства) забудови на території об'єктів громадського обслуговування.

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 запроєктованої архітектурно-планувальної організації території села Паляниця, 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.

Станом на сьогодні, інтенсивно відбувається освоєння ділянок під громадську забудову, проводиться благоустрій територій, реконструкція дорожньої мережі.

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

5. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІСЛЯ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА ПОЛЯНИЦЯ.

Час, який минув після затвердження генерального плану села Яблуниця, Вороненко 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.

Для узгодження питань, що виникли на сьогодні, є необхідність у зміні функціонального призначення окремих ділянок. Ці зміни сприятимуть ефективнішому використанню територій, розвитку інфраструктури, а також залученню додаткових інвестиційних коштів.

6. РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ

Містобудівний моніторинг виконано з метою встановлення відповідності показників містобудівної документації - генерального плану села Яблуниця та с. Вороненко, 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. Встановлено розбіжності з питань використання земельних ділянок для містобудівних потреб. 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, зокрема - проектними рішеннями передбачається функціональне призначення території -10205.0 Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок)

Відповідно до ст.17 змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» питання щодо 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 села Яблуниця, Вороненко має бути доведений до відома Поляницької сільської ради для прийняття ними відповідних рішень.