

УКРАЇНА  
МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

**МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ**  
с. ПОЛЯНИЦЯ, ПОЛЯНИЦЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ,  
НАДВІРНЯНСЬКОГО РАЙОНУ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: Івано-Франківська обл., Надвірнянський район, с. Поляниця, 78593

Сільський голова

М.М. Поляк

ГАП

М.М. Василюк

Виконав

В.Р. Семешко

м. Івано-Франківськ  
2021р.

## Зміст

<b>Найменування</b>	<b>Примітка</b>
Зміст	стор. 2
Авторський склад	стор. 3
Вступ	стор. 4
I. Загальні положення	стор. 5
II. Визначення об'єкта моніторингу	стор. 8
III. Основні рішення містобудівної документації	стор. 9
IV. Стан реалізації містобудівної документації	стор. 10
V. Аналіз містобудівної діяльності	стор. 11
Додаток 1	стор. 13

### Авторський склад

Містобудівна документація	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
<b>Містобудівний моніторинг (аналітичний звіт)</b>	Сільський голова	М. Поляк	
	ГАП (Кваліфікаційний сертифікат АА №002578 від 03.12.2015 р.)	М.М. Василюк	
	Архітектор	В. Семешко	

## ВСТУП

Згідно частини 1 статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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.

Містобудівний моніторинг діє в сукупності з системою містобудівного кадастру, яка є державною системою зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно- геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

У відповідності до наказу № 170 від 01.09.2011 року МІНІСТЕРСТВА РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ "Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу" проводиться постійний містобудівний моніторинг з метою встановлення відповідності показників Генеральної схеми планування території України, схем планування території, генеральних планів населених пунктів, планів зонування території, детальних планів території, зміни показників вихідних даних, що забезпечують розроблення та корегування містобудівної документації, у відповідність до вимог законодавства, норм та правил щодо забудови територій, положень містобудівної документації, реалізації програм економічного і соціального розвитку територій.

Містобудівний моніторинг проводиться постійно, у формі камерального вивчення та аналізу нормативно-правових актів з питань містобудівної діяльності, а його результати заносяться у базу даних містобудівного кадастру та

оформляються у вигляді аналітичного звіту, який враховується під час розроблення програм соціально-економічного розвитку та внесення змін до містобудівної документації.

Моніторинг здійснюється на територію для актуалізації даних містобудівного кадастру, що необхідні для розроблення або корегування відповідної містобудівної документації.

## **I. Загальні положення**

Відповідно до частини 9 статті 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.

Відповідно до статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з 16.11.2020 року є правові підстави для внесення змін до генерального плану с. Поляниця, основного містобудівного документу, яким регулюється територіальний розвиток міста, визначаються планувальні умови для забудови та іншого використання територій згідно з рішенням Поляницької сільської ради Яремчанської міської ради «Про внесення змін до генерального плану села Поляниця суміщеного з детальним планом території» від 16.11.2020 р., №598-54-2020.

Для розроблення проекту внесення змін до генерального плану міста потребується підготовчий етап, що включає проведення заходів з містобудівного моніторингу, яким визначаються обсяги освоєних територій, побудованих об'єктів житлової, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, зміни стану використання та забудови територій, встановлюються факти невідповідності призначення територій містобудівній документації, що потребують внесення до неї відповідних змін. Розроблення графічних матеріалів змін до генерального плану населеного пункту та похідного від нього плану зонування території населеного пункту має здійснюватись на актуалізованій топографо-геодезичній карті населеного пункту, виконаній в цифровій формі з

набором профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000.

Основними проблемними питаннями у сфері містобудування є обмеженість територіальних ресурсів для розвитку населеного пункту, в т. ч. для розміщення районів садибної житлової та рекреаційної забудови, відсутність оновленої містобудівної документації на території промислової забудови, визначення на ній планувальних обмежень, які необхідні для демографічного, туристичного та економічно-промислового розвитку населеного пункту, що наповнять місцевий бюджет. Шляхи розв'язання цього питання полягають у розробці змін до генерального плану, відповідних детальних планів території з подальшим їх затвердженням відповідно до чинного законодавства виконавчим комітетом сільської ради, розробка яких потребує фінансування за рахунок місцевих інвесторів.

## **II. Визначення об'єкта моніторингу**

Об'єкт моніторингу - територія Поляницької сільської ради, Надвірнянського району, Івано-Франківської області.

Село Поляниця утворює однойменну сільську раду, яка є центром Поляницької об'єднаної територіальної громади. Село розташоване у Карпатських горах (на рівні 900 - 1000 м над рівнем моря) на віддалі 34 км. від міста Яремче, за 13 км від Яблуницького перевалу. У селі Татарові (7 км. від села Поляниця) знаходиться найближча залізнична станція. Територію села перетинає р. Прутець-Яблуницький, що є лівою притокою верхньої течії р. Прут.

Поляницька сільська рада була утворена згідно рішення Івано-Франківської обласної ради від 7.11.1997 року. До її утворення село Поляниця підпорядковувалося Яблуницькій сільській раді. Поляницька сільська рада межує з Татарівською, Бистрицькою та Яблуницькою сільськими радами Надвірнянського району Івано-Франківської області і Чорнотисенської сільською радою Закарпатської області.

Згідно схеми розміщення основних курортно-рекреаційних місцевостей і районів українських Карпат, Поляниця розташована у межах курортно-рекреаційного району Яремче - Ворохта Івано-Франківської області.

Територія Поляницької сільської ради складає 6627.5 га. Площа території власне населеного пункту - села Поляниця - згідно діючого Генерального плану становить - 2380 га. Загальна чисельність населення - 1100 чол.

### III. Основні рішення містобудівної документації

В 2007 році Українським Державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» було виконано в повному обсязі виготовлення «Генерального плану с. Поляниця (коригування)» (Додаток 1), відповідно додаткового договору №1-2007 від 20.02.2007 до договору № 1343-01-2004 від 13.04.2004 р. укладеного з Поляницькою сільською радою.

Метою Генерального плану - визначення перспектив сельбищної та рекреаційної зон с. Поляниця та розвитку гірсько-рекреаційного комплексу «Буковель». За останні 14 років рекреаційна функція села значно зросла. Це викликало інтерес до рекреаційної зони села з боку інвесторів (юридичних і фізичних осіб); значно зріс попит на земельні ділянки в селі для будівництва об'єктів рекреаційного призначення, а також житлового будівництва для тимчасового проживання та відпочинку.

Основні вирішення даної містобудівної документації є:

- функціонально-планувальна організація території;
- природно-рекреаційні ресурси розвитку рекреаційної зони та їх використання;
- розміщення об'єктів рекреаційного призначення;
- розміщення закладів обслуговування села та центрів загально-рекреаційного обслуговування;
- обсяги та розміщення житлового будівництва;
- розвиток вулично-дорожньої мережі та мереж інженерної інфраструктури;
- заходи по охороні навколишнього середовища, тощо.

Генеральний план села розроблений на розрахунковий строк - 2031 рік.

#### IV. Стан реалізації містобудівної документації

Використання земель згідно діючого Генерального плану с. Поляниця

Вид використання земель	Площа (га)
1. Землі, які надані громадянам у власність і користування	583,56
- ділянки житлової забудови постійного населення (включаючи особисті підсобні господарства, присадибні ділянки, ділянки для сінокосіння та випасання худоби)	360,56
- ділянки житлової забудови тимчасового населення	223,0
2. Землі громадської забудови села (заклади, установи, організації)	2,35
3. Землі рекреаційного призначення	532,47
4. Зелені насадження загального користування	39,5
5. Лісогосподарські підприємства (Ворохтянський держлісгосп)	1047,62
6. Вулиці, дороги, землі запасу	174,5
Усього у межах села	2380,0

Генеральним планом передбачилось включення в проектні межі села 650 га територій Поляницької сільської ради. Із значення 1730,0 га до 2380,0 ( на 37.6%)

Станом на грудень 2020 року, реалізація даного Генерального плану с. Поляниця відбулась на 80%.

## V. Аналіз містобудівної діяльності

За результатами аналізу моніторингу забезпечення адміністративно-територіальної одиниці Полянницької сільської ради містобудівною документацією встановлено, що населений пункт забезпечений генеральним планом, який в частковому обсязі не відповідає розвитку і намірам населення села та створює негативний інтерес інвесторам (юридичі і фізичні особи), які зацікавлені в економічному розвитку села.

Документація, розрахована на реалізацію до 2031 року. Вся наявна містобудівна документація представлена лише в паперовому вигляді, що не відповідає частині 3 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» де зазначено, що містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

На практиці це означає, що населений пункт позбавлений надійної містобудівної основи для обґрунтування рішень щодо їх розвитку, розміщення об'єктів будівництва, відведення земельних ділянок для різних функціональних потреб, що призводить до прийняття рішень щодо внесення змін до генерального плану частіше, ніж це передбачено частиною 9 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років.

Крім того, у разі відсутності актуалізованої містобудівної документації, розробленої на оновленій топографо-геодезичній основі – генеральних планів населених пунктів, стає неможливим розроблення іншої містобудівної документації, яка безпосередньо визначає умови і режим використання територій та їх функціональне призначення, конкретизує умови, обмеження та особливості забудови – планів зонування та детальних планів територій.

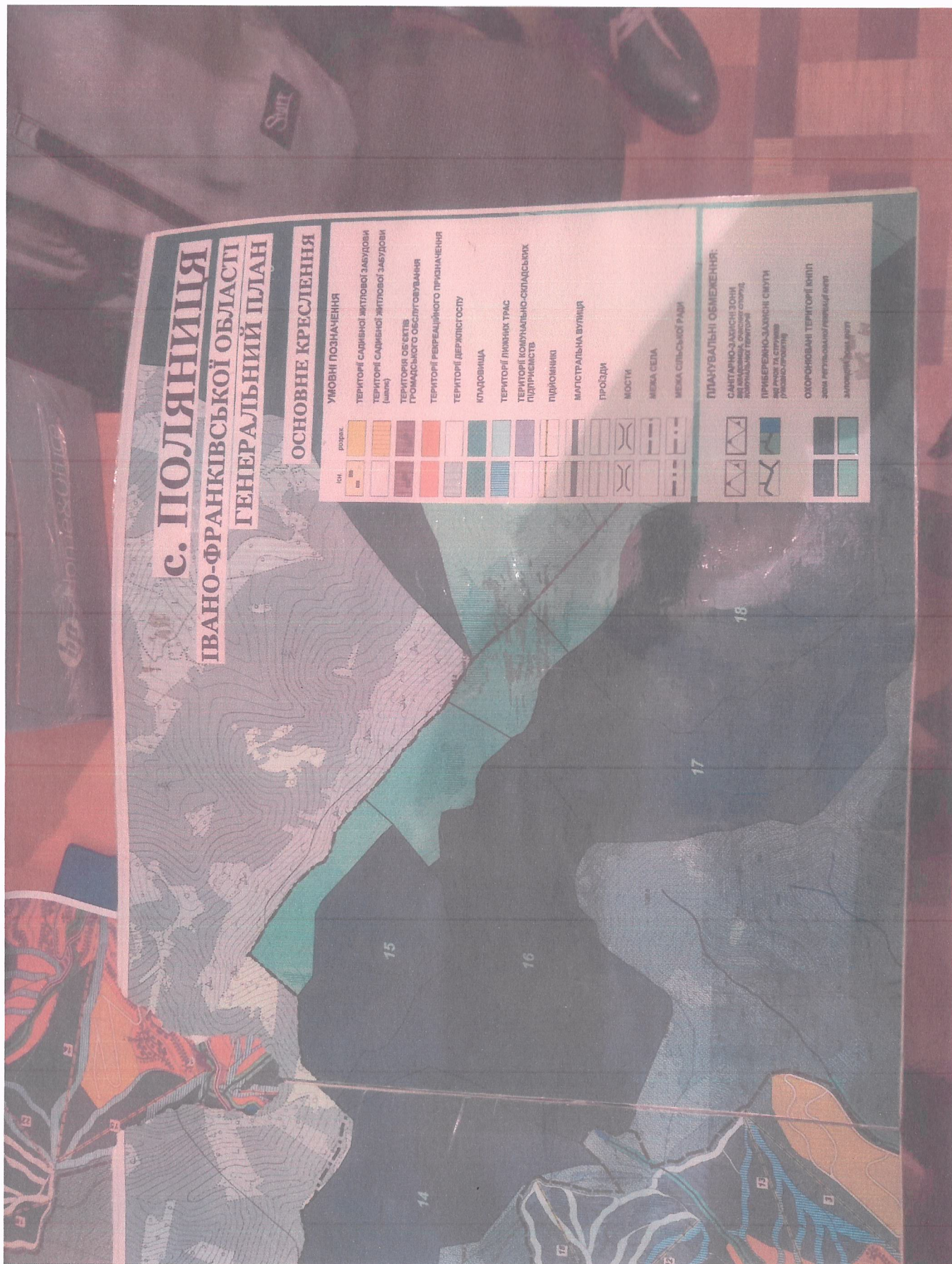
Тому, діючим генеральним планом не передбачено розміщення на території населеного пункту об'єктів промисловості, визначено обмежену кількість територій громадської забудови та територій для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення. Тому, для вирішення даних питань, необхідно проводити зміни до генерального плану населеного пункту.

Для розміщення на території села об'єктів, що не відповідають діючій містобудівній документації та за відсутності проекту зонування, пропонується розробляти містобудівну документацію «Проект змін до генерального плану суміщеного з детальним планом території».

Додаток 1  
(Генеральний план с. Поляниця)

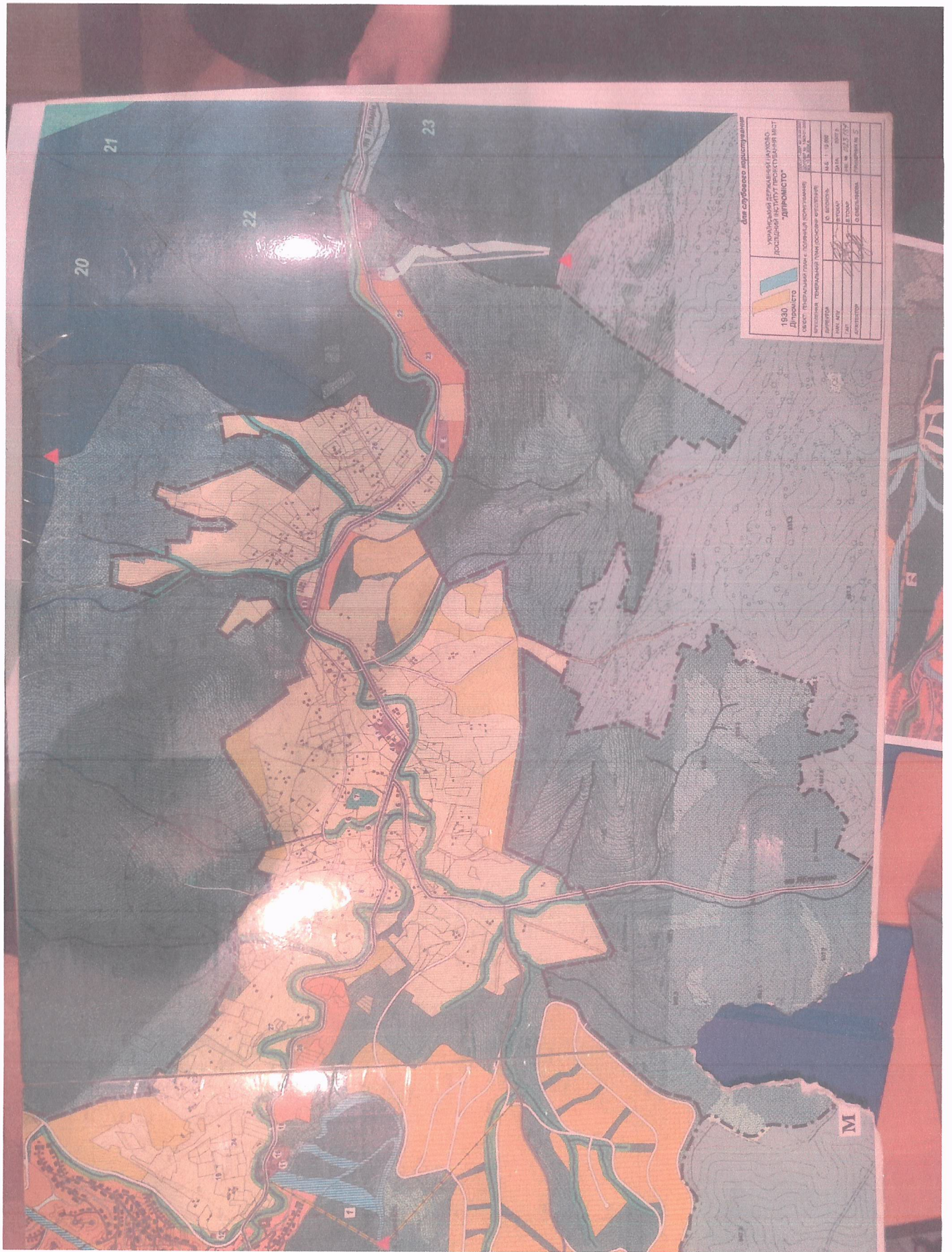


Частина 1/4



Частина 2/4





Частина 4/4