

**МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ**  
**(аналіз стану реалізації містобудівної документації)**  
**Генерального плану села Поляниця,**  
**Надвірнянського району,**  
**Івано-Франківської області.**

**АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ**

Замовник: Поляницька сільська рада

Адреса: село Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка Сторінка
1	2	3
1	Титульний аркуш	1
2	Склад проекту	2
3	Зміст	3
	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. Поляниця	
	б.Результати містобудівного моніторингу	
АРК 1	Схема розташування територій, 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 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 Поляниця (до 2008 р.- Паляниця) належить до Поляницької територіальної громади Надвірнянського району Івано-Франківської області..

Площа села - 1 730 га , населення станом на 01.01.2022 р. - 1100 осіб.

Село Поляниця розташоване уздовж річки Прутець Яблуницький на відстані 35 км від районного центру м. Надвірна та 100 км від обласного центру м. Івано-Франківська.

В межах села, біля підніжжя гори Буковець, розташований гірськолижний курорт Буковель - найбільший і найсучасніший гірськолижний курорт України, центр «зеленого» туризму Прикарпаття, тому розвиток села Паляниця тісно пов'язаний з рекреаційною галуззю.

Основні місця прикладення праці в селі Паляниця це:

рекреаційна галузь; зовнішній транспорт;

сфера обслуговування села;

лісове та сільське господарство;

будівництво.

Садибний житловий фонд села Поляниця на початок 2022 року становив близько 10 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. Чинним генеральним планом на розрахунковий період передбачено збудувати 22 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житлового фонду, що дасть змогу довести житлову забезпеченість до 40 м<sup>2</sup> на людину ( на даний час це - 14,6 м<sup>2</sup>/люд.).

В населеному пункті функціонують заклад загальної середньої освіти, дитячий садок, сільський клуб «Просвіта», ФАП, адміністративна будівля, численні заклади торгівлі та громадського харчування.

Зовнішній транспортний зв'язок с. Поляниця з іншими населеними пунктами забезпечується автомобільним транспортом по дорозі місцевого значення Татарів - Поляниця, яка в районі села Татарів зв'язана з загальнодержавною автомобільною трасою Мукачеве - Івано-Франківськ - Рогатин - Львів ( НО9 ) та залізницею Львів - Рахів..

Централізована система водопостачання у с .Поляниця відсутня. Господарсько-питне водопостачання села здійснюється з індивідуальних або групових шахтних колодязів, струмків, гірських джерел.

Централізована система каналізації населеного пункту також відсутня за винятком ГРК Буковель , де є очисні споруди, потужністю 1 000 м<sup>3</sup>/добу.

Теплопостачання громадської забудови та закладів обслуговування села здійснюється від індивідуальних котелень, електричних нагрівачів. Житлова забудова обладнана автономними джерелами тепла, а саме бойлерами, електрочотлами, грубами. Як паливо у теплоустановках використовується вугілля, скраплений газ, рідке паливо, дрова.

Нині природний мережевий газ у Поляниці відсутній. Газопостачання відбувається на базі використання скрапленого газу на господарсько-побутові потреби споживачів. Завозиться автотранспортом з проміжних складів балонів (ПСБ), розташованих у м. Надвірна. У експлуатації у населення знаходиться близько 60 ідивідуальних газобалонних установок.

Електропостачання села здійснюється від ПС 110/35/1 О «Ворохта» по лінії 1 О кВ та від ПС 110/1 О кВ «Буковель», яка живиться ЛЕП 35 кВ. Розподіл електроенергії здійснюється через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ, розташованих на території с. Поляниця.

На сьогоднішній час в Поляниці в приміщення сільської ради розташовується телефонна електронна станція на 96 номерів.

Вивезення ТПВ здійснюється на тимчасовий полігон ТПВ м. Надвірна. Площа полігона 3 га практично заповнена. В подальшому знешкодження твердих побутових відходів передбачається на новому міжрайонному полігоні ТПВ. Необхідна потреба полігону для села Поляниця-0,72 га.

Для захоронення померлих використовується 1 кладовище.

### **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. Паляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області розроблено на підставі таких даних:

- завдання на проектування;
- матеріали, надані Поляницькою сільською радою;
- раніше розроблену проектну документацію;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань;
- натурних обстежень.

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.1.1-15:2012 "Склад та зміст генерального плану населеного пункту";
- 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 затвержені 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. Паляниця 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 Поляниця – село, що інтенсивно розвивається від часу побудови гірськолижного курорту «Буковель», адже до підйомників пішки можливо дійти усього за 20 хвилин. Тут існує великий асортимент послуг – харчування, проживання, оренда лижного спорядження.

Буковель розташований на п'яти горах: Довга (1372 м), Буковель (1127 м), Бульчиньоха (1455 м), Бабин Погар (1180 м), Чорна Клева (1241 м). Завдяки цьому курорт має більш ніж 75 км трас всіх рівнів складності. Траси проходять на спеціально підготовлених схилах із трав'яною основою. Всі обладнані сніговими гарматами та захищені від прямого сонячного проміння. Траси готують для катання спеціальною снігонапилювальною та сніготрамбувальною технікою. Освітлення чотирьох схилів (1, 2, 7, 14) дозволяє кататися й у вечірній період. В сезон на курорті функціонують 16 сучасних витягів з загальною пропускною здатністю 34700 осіб/год. Одночасно, комфортно на схилах курорту можуть кататись до 15000 осіб.

Кількість трас: 63

Довжина трас: від 300 до 2353 м.

Класифікація трас: сині, червоні, чорні.

Перепад висот: від 40 до 285 м.

Є спортивні траси для слалому-гіганта і могула (№ 1В)

16 витягів

11 — чотирикрісельні

1 — двокрісельний (№ 2)

1 — трикрісельний

1 — бугель (№ 6)

Мультиліфти: 2

Курорт активно розвивається — постійно ведуться роботи з розширення інфраструктури та прокладення нових лижних трас, більша частина будівель була збудована в останні кілька років. Майстер план розвитку Буковелю передбачає установку 26 великих витягів із сумарною продуктивністю 57000 осіб на годину і будівництво трас загальною площею 379 гектарів, що дозволить комфортно вмістити 19500 туристів одночасно. Після завершення п'ятого, остаточного етапу будівництва курорт буде мати 118 кілометрів гірськолижних трас, що дозволить курорту увійти до числа 50-ти найбільших гірськолижних курортів світу.

Загальний план також передбачає створення 13 200 спальних місць в готелях на території курорту, 13 380 місць в будинках розташованих у безпосередній близькості до схилів, 3 650 місць у котеджах і 3 160 місць в житлових будинках для співробітників курорту (всього 33 390 спальних місць). Для даного курорту із загальною місткістю більше 20 000 чоловік також заплановано 2500 місць паркування автомобілів на денних автостоянках (включаючи 2000 місць у двох великих паркувальних спорудах).

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.

Даною проектною документацією передбачається внесення змін до генерального плану села Поляниця, суміщеного з детальним планом території в межах розміщення земельної ділянки, кадастровий номер 2611092001:22:002:2012, площею 0,2161 га, що знаходиться у власності ТзОВ «ГЛЕЙШЕР ХІЛЛ» з метою зміни функціонального та цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (код 02.01. в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01).

Існуючий стан та перспектива готельного господарства подана в таблиці 1.

Таблиця 1

рекреаційна територія	Існуючий стан	Нове будівництво	Розрахунковий строк
кількість місць в готелях	1 500	110	5000

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 доопрацювання.

#### **4. СТАН РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Станом на 2022 рік чинною містобудівною документацією, якою керується Поляницька сільська рада щодо реалізації забудови території с. Поляниця є Генеральний план с. Поляниця, розроблений в 2007 році Івано-Франківською філією Українського Державного Науково-дослідного Інституту проектування міст "ДІПРОМІСТО". В загальному, чинною містобудівною документацією охоплені усі напрямки розвитку населеного пункту, основним з яких є розвиток села, як рекреаційної зони.

Часткова зміна функціонального та цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (код 02.01. в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01). сприятиме забезпеченню рекреаційного обслуговування відпочиваючих та перспективному розвитку гірськолижного курорту Буковель та села Поляниця і не матиме негативного впливу на оточуюче середовище.

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 Поляниця, 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 рекреаційну забудову, проводиться благоустрій громадських 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 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.

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. МОНІТОРИНГ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА**

6.1. Стан довкілля, узагальнені обсяги природно-ресурсного потенціалу, рівень та умови його використання.

Стан довкілля території села Поляниця характеризується як помірно забруднений. Основними екологічними проблемами є: локальне забруднення повітря і поверхневих вод, ерозія ґрунтів на крутосхилових ділянках та забруднення території твердими побутовими відходами.

Село Поляниця розташоване у найбільш високому і цікавому в географічному відношенні секторі і Горганського масивів. Основна частина його території охоплює верхів'я річки Пруту і її приток, .В геоструктурному плані територія села входить до складу Чорногірської та Скибової зон Карпатської складчастої області, де на поверхню виходять товстошарові пісковики, чорні аргіліти, глинисто-пісковий фліш та інші геологічні відклади. Вона репрезентує райони середньогірських Скибових Горган з характерними

кам'янистими розсипами, Ясинсько-Верховинської міжгірної котловини з м'якими обрисами і плоскими вершинами гір та Чорногірського масиву з високими хребтами, що тягнуться з північного заходу на південний схід з характерними особливостями рельєфу: наявністю слідів давнього зледеніння — великих за розмірами давньольодовикових морен і карів, заповнених кришталево чистою водою. Вершини гір округлі або куполоподібні, схили в нижніх частинах пологі, а у верхніх — круті. У межах території села Поляниця виділяються бурі гірсько-лісові, гірсько-підзолисті, гірсько-лучні і дернові типи ґрунтів. Ландшафтне різноманіття представлене низькогірськими флешовими крутосхилими хребтами з бурими гірсько-лісовими та дерново-буроземними щебенюватими ґрунтами; середньогірськими і високими давньольодовиковими флешовими крутосхилими хребтами з полонинами, на яких переважають бурі гірсько-лісові щебенюваті та гірсько-торф'яно-буроземні ґрунти, гірські галечникові, гравійно-піщані та суглинисті заплави. Значна частина території села зайнята с/г землями . В основному це сінокісні угіддя.

6.2. Аналіз зовнішніх та внутрішніх факторів, що визначають конкурентні переваги та обмеження у розвитку населеного пункту.

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:

- Кліматичний район -ІА (ДБН Б.2.2-12:2018, додаток 1.1).
- Температурна зона України - І (ДБН В.2.6-31:2016
- Розрахункова температура зовнішнього повітря - мінус 22°C (ДБН В.2.6-31:2016 додаток Ж);
- Характеристичне значення снігового навантаження - 1800 Па-6 район (ДБН В. 1.2-2:2006);
- Характеристичне значення вітрового тиску - 450 Па - 2 район (ДБН В.1.2-2:2006);
- Сейсмічність району за картою ЗСР-2004-А- 6-7 балів.

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

### 6.3. Характеристика природної та техногенної безпеки.

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

. Екологічний та санітарно-гігієнічний стан земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.

Територія північно-західної частини села Поляниця в районі розташування туристичного комплексу «Буковель забезпечена централізованою системою водопостачання та водовідведення. Завдяки цьому санітарно-гігієнічний стан земель, водного та повітряного басейнів в даній частині села, якій розташована проєктована територія ТОВ «Хаммер Пік Лтд», є задовільним .В центральні частині села Поляниця дане питання потребує вирішення.

З метою зменшення забруднення поверхневих вод завдяки централізованому водовідведенню та очищенню господарсько-побутових стічних вод від населення та вторинних водокористувачів на очисних спорудах біологічного очищення перед їх відведенням у поверхневі водні об'єкти, ліквідації вигрібних ям, які споруджені без дотримання санітарних норм і правил, мають незадовільний, розгерметизований стан, що призводить до забруднення ґрунтів, підземних водоносних горизонтів, зменшення самовільних скидів стічних вод на рельєф місцевості та у поверхневі водні об'єкти від частини населення в якій відсутні вигрібні ями, покращення якості питної води, зменшення викидів забруднюючих речовин в навколишнє природне середовище сільською радою вирішуються питання з проєктування та будівництва каналізаційних мереж та очисних споруд для очищення стічних вод с. Поляниця.

Основними джерелами викидів парникових газів в атмосферне повітря є:

- житловий сектор (в результаті споживання електроенергії та спалювання твердого палива з метою забезпечення комфортних умов проживання);
- Заклади рекреації та відпочинку (в результаті споживання електроенергії та твердого палива з метою забезпечення комфортних умов проживання);
- транспортна сфера (в результаті спалювання викопного палива транспортними засобами, які використовують мережу доріг).

Однак, можна стверджувати, що обсяги викидів CO<sub>2</sub> не є суттєвими, і до того ж, за останні роки зросло використання джерел відновлюваної енергії.

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

## 6. РЕЗУЛЬТАТИ МІСТОБУДІВНОГО МОНІТОРИНГУ

Містобудівний моніторинг виконано з метою встановлення відповідності показників містобудівної документації - генерального плану села Паляниця, 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 - зміну функціонального та цільового призначення з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (код 02.01. в землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (готелю) (код 07.01). сприятиме забезпеченню готельного обслуговування відпочиваючих та перспективному розвитку гірськолижного курорту Буковель та села Паляниця і не матиме негативного впливу на оточуюче середовище. Результати містобудівного моніторингу засвідчують нагальну потребу внесення змін до генерального плану села Паляниця.

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

Питання про 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 Паляниця має бути доведений до відома Надвірнянської районної державної адміністрації та Паляницької сільської ради для прийняття ними відповідних рішень.

Головний архітектор села Паляниця



Юрій МОЛДАВЧУК