

Аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу реалізації містобудівної документації села Вільшанка, Лубенського району щодо аналізу можливості та доцільності внесення змін до Генерального плану та Плану зонування села Вільшанка.

Містобудівний моніторинг проводився відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 01.09.2011 №170 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14 грудня 2021 року №333).

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

Мета містобудівного моніторингу: Виявлення необхідності внесення змін у містобудівну документацію у зв'язку із зміною показників вихідних даних, вимог законодавства, норм та правил щодо забудови територій, отриманих заяв від потенційних забудовників щодо надання земельних ділянок, зміни їх цільового призначення, отримання містобудівних умов та обмежень і будівельних паспортів.

Територія проведення містобудівного моніторингу: центральна частина села Вільшанка (рис. 1).

Під час проведення містобудівного моніторингу опрацьовані матеріали щодо:

- надання містобудівних умов та обмежень,
- надання будівельних паспортів забудови земельної ділянки,
- реєстрації виданих дозволів на виконання будівельних робіт,
- декларацій про готовність об'єкта до експлуатації,
- даних виконавчої зйомки,
- клопотання ТОВ «Укргаз Ресурс» щодо зміни до містобудівної документації села Вільшанка з метою будівництва АЗС (додаток 1).
- Звернення старости (Додаток 2)
- Звернення готельно-ресторанного комплексу «Лубенська Слобода» (Додаток 3)

Моніторинг проводиться у формі камерального вивчення та аналізу:

- містобудівної документації,
- нормативно-правових актів із питань містобудівної діяльності,

- матеріалів виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва,

- матеріалів містобудівної діяльності.

Територія проведення моніторингу: центральна частина села Вільшанка вздовж траси Київ-Харків-Довжанський.

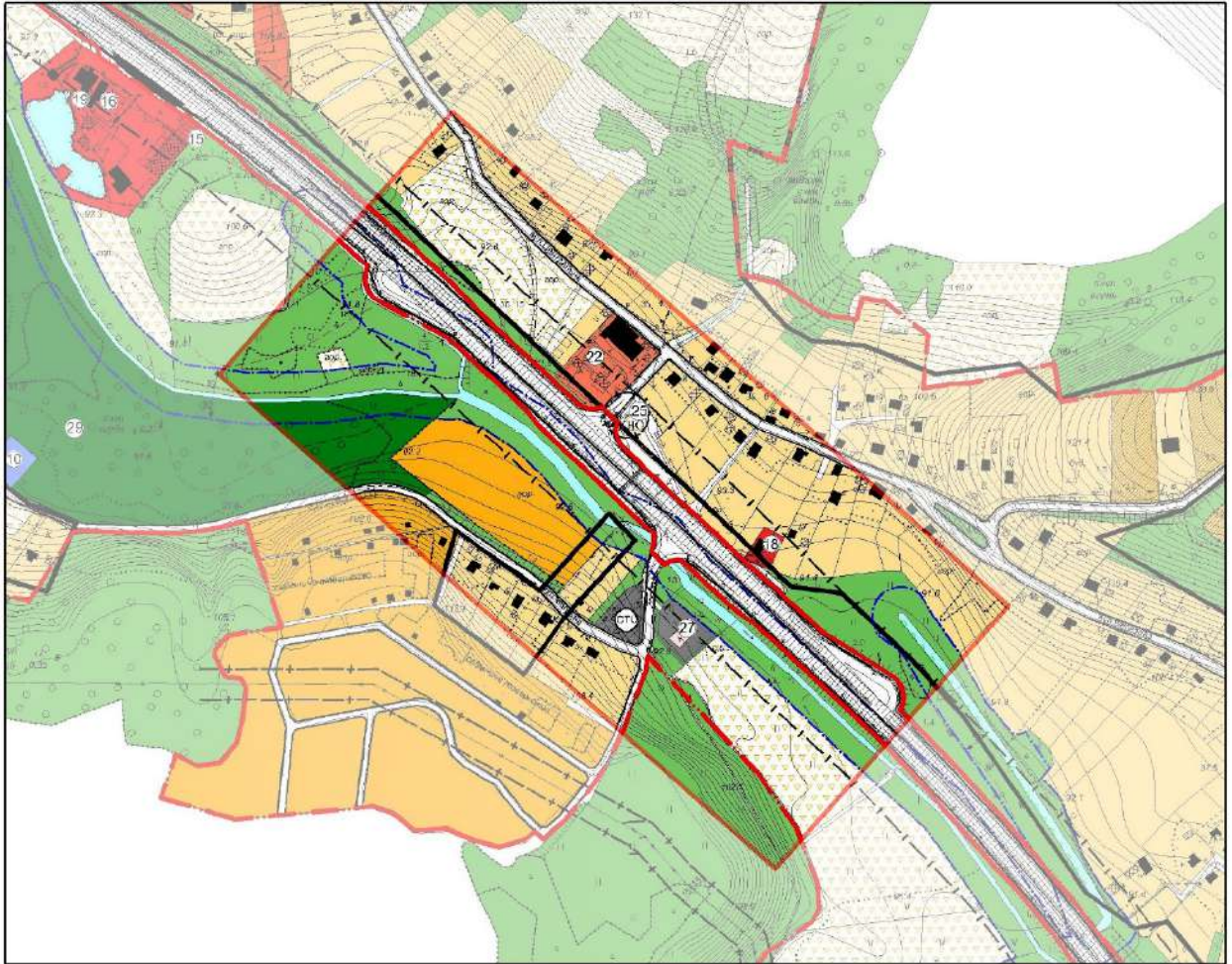


Рис. 1. Територія проведення дослідження.

1. Моніторинг містобудівної документації.

Містобудівна документація села Вільшанка представлена Генеральним планом та Планом зонування села Вільшанка, розроблених Державним підприємством «Державний проектний інститут містобудування» «МІСЬКБУДПРОЕКТ» (м. Полтава) у 2017 році та затвердженим рішенням Засульської сільської ради 20.07.2018 року.

Звіт SEO та розділ ІТЗ цивільного захисту не розроблявся.

Виконавча зйомка виконувалась:

- У 2012 році на земельну ділянку, яка розташована на 202 км дороги Київ-Харків-Довжанський, в масштабі 1:500,

- У 2022 році на земельні ділянки, які належать ТОВ «Укргаз Ресурс», в масштабі 1:500.

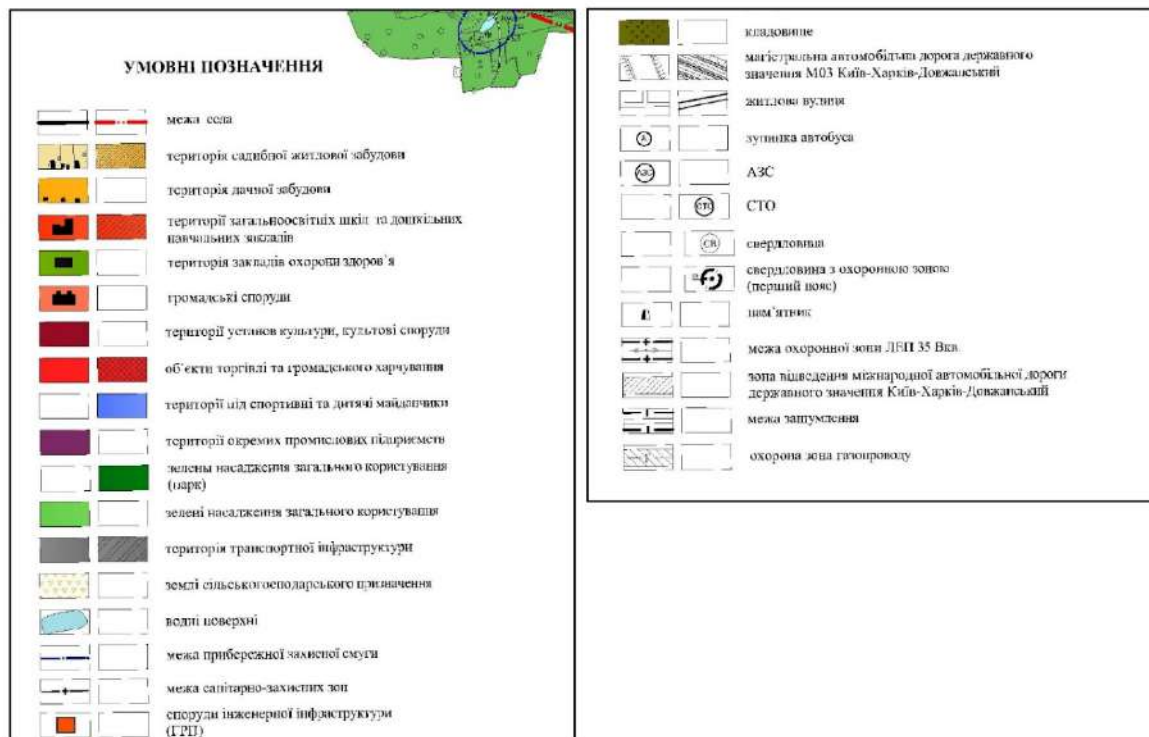


Рис. 2 Випокійвання з Генерального плану (Основне креслення) с. Вільшанка



Рис. 3. Викопювання з плану зонування с. Вільшанка

2. Моніторинг використання земель.

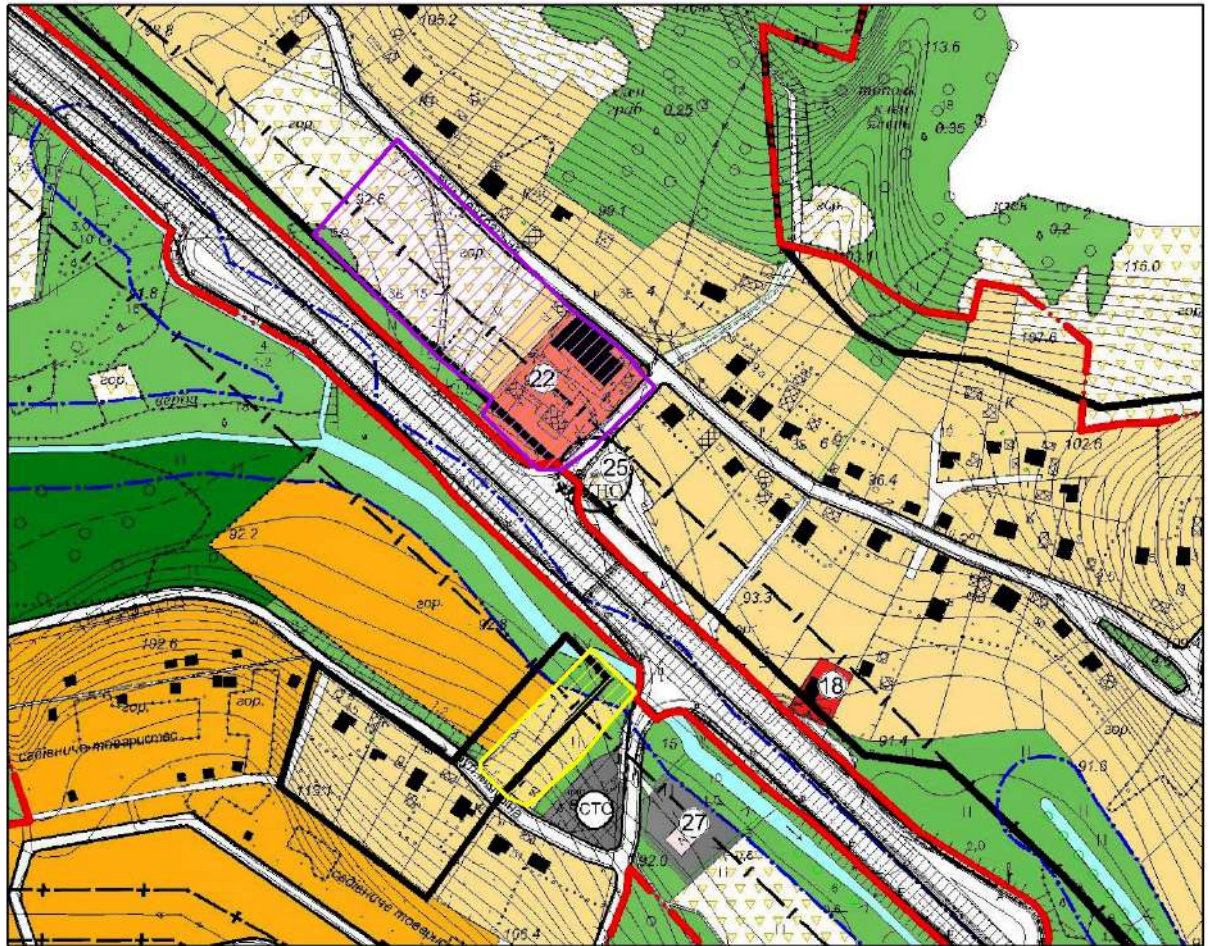
Надання земельних ділянок громадянам для будівництва житлових будинків у порядку приватизації виконувалось згідно генерального плану.

Наявні території сільськогосподарського призначення, які не надані у власність та/або в користування (землі запасу).

Проведені зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення і земель для житлового садибного будівництва під землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Як результат виникла невідповідність функціонального та цільового використання наступних земельних ділянок:

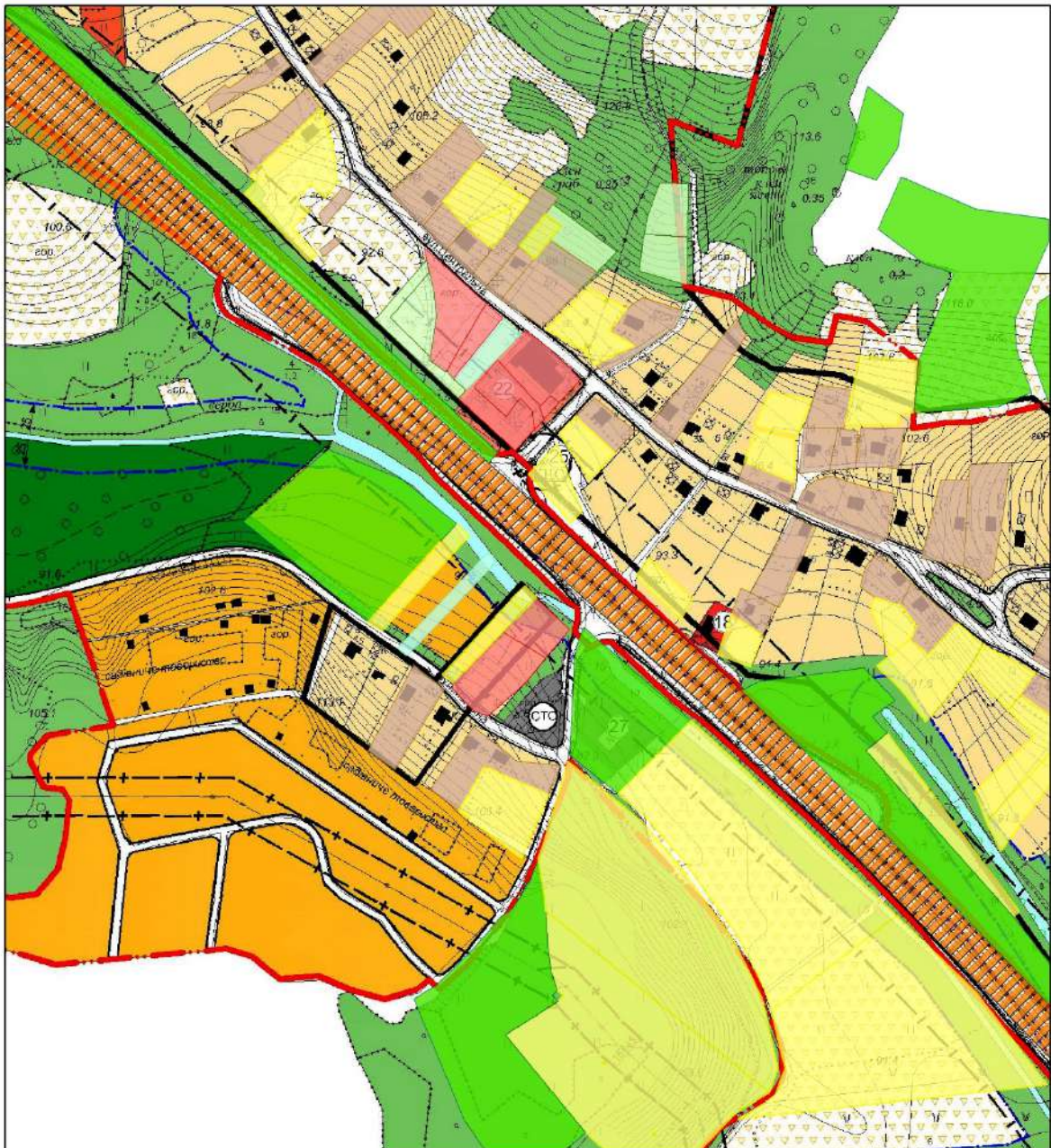
Кадастровий номер	Функціональне використання	Цільове використання
5322884602:02:001:0057	Сільськогосподарські території	03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
5322884602:02:002:0061	Сільськогосподарські території	03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
5322884602:02:006:0003	Садибна житлова забудова	03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
5322884602:02:006:0004	Садибна житлова забудова, Зелені насадження загального користування	03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Існують потреби у територіях з функціональним призначення для громадської забудови та розвитку дорожнього сервісу та інфраструктури



-  Наміри розвитку ГК "Лубенська слобода"
-  Наміри розвитку ТОВ "УКРГАЗ РЕСУРС"

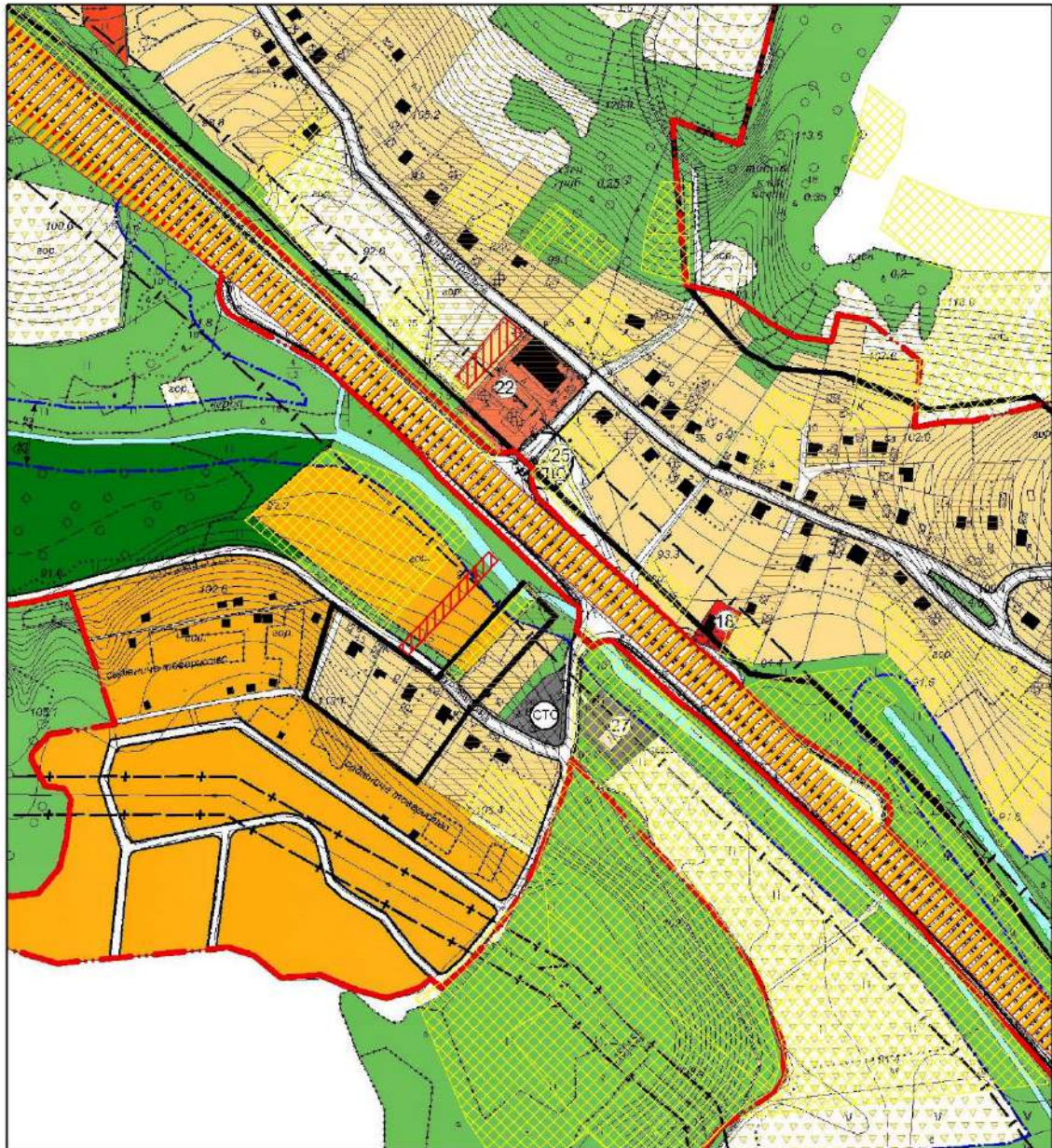
Рис.4 Наміри по розвитку



Цільове призначення земельних ділянок

- 01.03 Для ведення особистого селянського господарства
- 01.05 Для індивідуального садівництва
- 02.01 Для будівництва та обслуговування жилого будинку ,господарських будівель та споруд
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- 07.03 Для індивідуального дачного будівництва
- 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства
- 16.00 Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)

Рис. 5 Цільове призначення земельних ділянок



Категорії земель





-  Землі житлової та громадської забудови
-  Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
-  Землі рекреаційного призначення
-  Землі сільськогосподарського призначення

Рис. 6 Категорії земель

3. Моніторинг забудови.

З дати затвердження містобудівної документації в селі Вільшанка виконано:

- містобудівних умов та обмежень – 6, з них 4 надано на території, що досліджується.
- будівельних паспортів забудови земельної ділянки – 0.
- декларацій про готовність об'єктів до експлуатації - 4.
- матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва – 1.

Надані містобудівні умови:

- 2019 рік - Будівництво магазину з підсобними приміщеннями по вулиці Центральна, 22-Б в селі Вільшанка Лубенського району Полтавської області
- 2021 рік - Реконструкція кафетерію-магазину з добудовою на вул. Центральної, 22-А в селі Вільшанка
- 2021 рік - Реконструкція сауни під гостьовий будинок за адресою: село Вільшанка, вул. Центральна, 22А
- 2022 рік - Нове будівництво магазину за адресою: вул. Лугова, 12, (колишня вул. Мічуріна), село Вільшанка, Лубенський район.

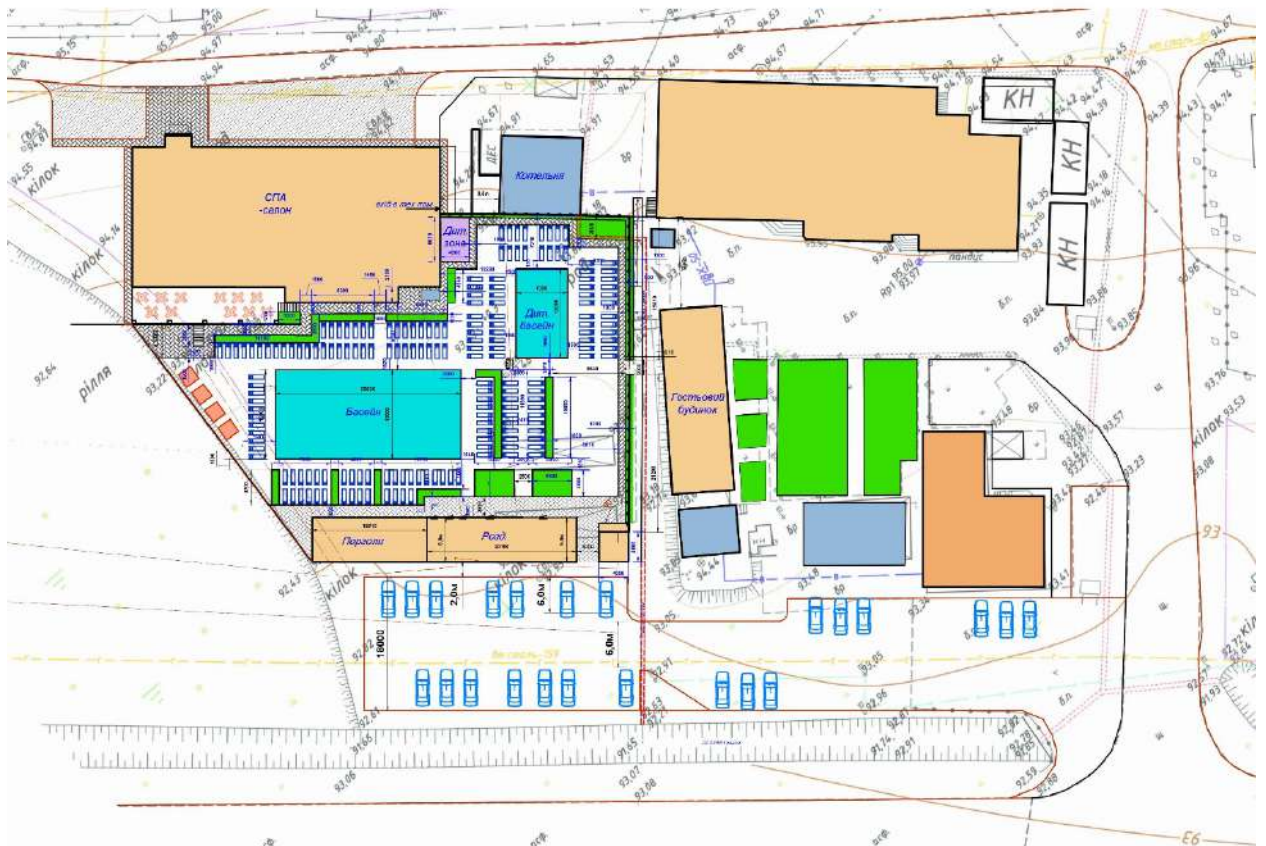


Рис. 7 Матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва готельного комплексу «Лубенська слобода»

4. Обґрунтування необхідності внесення змін у містобудівну документацію за результатами містобудівного моніторингу.

Розроблена містобудівна документація спрямована на забезпечення економічного зростання, соціальної справедливості та раціонального природокористування. Аналіз містобудівної діяльності в селі Вільшанка показав, що основними осередками розвитку є територія готельного комплексу «Лубенська слобода» та прилеглі території вздовж траси Київ-Харків-Довжанський

Необхідно внести зміни до містобудівної документації - Генерального плану та Плану зонування села Вільшанка (окремої його частини):

- В районах визначених схемою для можливості продовжувати будівництво у відповідності до запланованого функціонального призначення.

Для розроблення необхідно виконати топографо-геодезичне знімання у масштабі 1:2000 та, враховуючи, що при розробці Генерального плану та Плану зонування у 2017 році не було розроблено стратегічну екологічну оцінку (СЕО) та здійснити попередню оцінку необхідності здійснення СЕО.



**ЛУБЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

МГАРСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ

вул.Ярослава Мудрого, 33, м.Лубни Лубенського району Полтавської області 37500,

тел. (+38 05361) 7-27-67, факс (+38 05361) 7-27-25

e-mail: mvk@lubnyrada.gov.ua, web: <http://lubnyrada.gov.ua>, Код ЄДРПОУ 04057439

04.01.2023 № 18-4/15/04

на № _____

Начальнику відділу містобудування
та архітектури
Андрію ШМОНДЕНКУ

Пропозиції щодо зміни окремої частини генерального плану с. Вільшанки.

З метою залучення інвестицій в громаду, сприянню в будівництві та перспективи розвитку інфраструктури на сільській території, враховуючи звернення суб'єктів підприємницької діяльності та власників приватних територій, які мають інвестиційні наміри та вбачають використовувати свою територію за іншим функціоналом, пропонуємо до розгляду земельну ділянку кадастровий номер 5322884602:02:001:0057, 5322884602:02:001:0118, 5322884602:02:001:0192 в генплані визначити під громадську забудову, та земельні ділянки кадастровий номер 5322884602:02:006:0003, 5322884602:02:006:0004, 5322884600:12:001:0086, 5322884600:12:001:78 для будівництва автозаправних станцій та іншої інфраструктури дорожнього сервісу.

Додатково просимо розглянути можливість та запроєктувати відведення земельної ділянки під сільське кладовище в с. Вільшанка.

Староста

Сергій ГОРШНЬОВ

Ел.ад. - mgar2017@ukr.net

Лубенському міському голові
Грицаєнку О.П.

В.О. Катковський
С.А. Кривцов
+38-050-620-71-16

Клопотання

Ресторанно – готельний комплекс «Лубенська Слобода » вже майже 8 років проводить свою діяльність в селі Вільшанка Лубенської територіальної громади. Комплекс надає робочі місця та послуги для тимчасового проживання людей, послуги харчування та відпочинку.

В планах підприємства є наміри розвивати інфраструктуру села в даному напрямку, проте:

- земельні ділянки з кадастровими номерами: 5322884602:02:001:0057, 5322884602:02:002:0061, 5322884602:02:001:0192, 5322884602:02:001:0188 визначені генеральним планом населеного пункту як землі сільськогосподарського використання;
- земельна ділянка з кадастровим номером: 5322884602:02:001:0128 - як землі індивідуальної забудови що значно обмежує у функціональному її використанні під цілі громадської забудови;
- земельна ділянка з кадастровим номером: 5322884602:02:001:0130 - як землі сільськогосподарського використання, що також значно обмежує у функціональному її використанні під цілі громадської забудови. На цій земельній ділянці помилково зазначені Каналізаційні споруди, яких немає в наявності, просимо виправити цю помилку.

Враховуючи вищевикладене, з метою продовження розвитку даної території просимо внести зміни до окремої частини генерального плану села Вільшанка та визначити вказані земельні ділянки як зони громадської забудови.

10.01.2023



В.О. Катковський
С.А. Кривцов

