

УДК 711.4

Огоньок Ю. В.,

*аспірант кафедри архітектурного проектування  
НУ «Львівська політехніка».**Науковий керівник: д.т.н., професор Габрель М.М.*

## **ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ В РОЗВИТКУ НОВОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ (ПРИКЛАД СМТ ГУСЯТИН, ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ)**

*Проаналізовано стан реалізації містобудівної документації центру нової адміністративно-територіальної громади, на прикладі смт Гусятин (опираючись на генеральні плани населеного пункту 1968, 1981 та 1995 років), та обгрунтовано підходи до їх оновлення, з урахуванням ресурсного потенціалу, як основи розвитку.*

*Ключові слова: генеральний план, містобудівна документація, ресурсний потенціал, адміністративно-територіальна реформа.*

### **Вступ**

**Актуальність дослідження.** У другій половині 2015 року практично розпочався процес реформи адміністративно-територіального устрою України. На сьогодні очевидним є те, що реалізація реформи обумовлює зміну функцій більшості поселень регіону, відкриває нові перспективи розвитку, створює умови для вдосконалення архітектурно-містобудівної діяльності в межах території громади.

**Мета статті.** Проаналізувати стан реалізації містобудівної документації, та обгрунтувати підходи до оновлення генеральних планів, з урахуванням архітектурно-урбаністичного, а також ресурсного потенціалу населеного пункту, як основи їх розвитку. Детальні дослідження та пошук шляхів розвитку здійснено на прикладі смт Гусятин.

### **Вирішувались наступні завдання:**

1. Проаналізувати наявні генеральні плани смт Гусятин, починаючи з 1968 року, на предмет їх реалізації основну увагу зосередити на реалізації архітектурно-урбаністичних рішень генпланів і перспективи розвитку селища в різні історичні періоди.
2. Прогнозувати функціональні та містобудівні зміни селища, а також перспективи його розвитку в умовах адміністративно-територіальної реформи.
3. Обгрунтувати підходи до оновлення генеральних планів з врахуванням нових адміністративно – територіальних змін та процесів.

**Основні терміни, використовувані в статті.**

*Курорт* — це освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та рекреації і підлягає особливій охороні.

*Бальнеологічні курорти* – це курорти, що мають природні джерела мінеральної води. Мінеральні води використовуються для внутрішнього прийому на питних курортах і зовнішнього застосування у вигляді загальних і місцевих ванн, душів, зрошувальних кишечника, купань. Залежно від характеристики лікувальних мінеральних вод визначені показники для бальнеологічного лікування.

*Селище міського типу (сmt)* — адміністративно-правова одиниця системи розселення проміжного характеру між містом і селом, з характерною торгово-промисловою спеціалізацією (колись ремеслами), специфічними архітектурно-морфологічним образом та станом інфраструктури.

*Адміністративно-територіальна реформа* — реформа зміни адміністративно-територіального поділу держави, що зберігає триступеневу структуру поділу території, впроваджуючи значні зміни на рівні територіальних громад та перерозподілу функцій для створення ефективного самоврядування та самодостатності. Ефект оцінюється від зменшення ролі областей та районів в управлінні територіями на користь первинних територіальних громад. Змінюється система фінансування (поділу податків та доходів, дотацій та субвенцій тощо).

*Спроможна територіальна громада (СТГ)* - потенційний адміністративний центр СТГ та зона доступності потенційного адміністративного центру СТГ. Окрім того, вживаються й інші поняття та визначення у значенні, наведеному в законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [2; 3].

**Виклад матеріалу****1. Характеристика існуючих, соціально-економічних та природно-ландшафтних умов сmt Гусятин.**

Гусятин – селище міського типу (сmt), адміністративний центр Гусятинського району, розташоване на правому березі річки Збруч, у північно-східному напрямку від селища проходить товтровий кряж, або, як його називають, гори Медобори — унікальна геолого-ботанічна пам'ятка природи державного значення. Перша писемна згадка Гусятини — 1431 р. Загальна площа сmt Гусятин в існуючих межах складає 445,4 га. – із них сельбищних

територій – 271,1 га. /або 60,9%/, поза сільбищних територій – 174,3 га. /або 39,1%/. За межею селище використовує 17,4 га. - території під комунально-складські об'єкти. Територія селища горбиста із крутими північними і більш пологими південними берегами. Планувальна структура смт являє собою сегментно – мисовий тип забудови. Забудова центральної частини змішана і досить щільна. Верхнє плато забудоване, в основному типовими 4-5 поверховими житловими будинками, що знівелювало динамічний природній силует рельєфу.

Основними композиційними осями центру селища є вул. Незалежності та Шевченка, а також центральна (не масштабна – доволі великих розмірів) площа де сконцентровані основні загальноміські і районні заклади управління, обслуговування, культури та інше. З західної частини до селища підходить тупикова ділянка одноколіїної залізничної дільничної лінії III класу Львівської залізниці. Залізничний вокзал знаходиться в західній частині селища по вул. Б. Лепкого. Міжміськими шляхами Гусятин зв'язаний з Тернополем, Львовом, Івано-Франківськом, Чернівцями та інші. З півдня на північ селище перетинає дорога державного підпорядкування Тернопіль-Жванець, яка безпосередньо проходить через центральну частину селища, що спричиняє зниженню рівня безпеки руху транспорту і пішоходів, а також санітарно-гігієнічних умов житлової забудови. Головні вулиці селища – Б. Лепкого, Санаторна, Незалежності, Тернопільська мають тверде асфальтове покриття шириною 7-9 м.

## ***2. Аналіз підходів та особливостей реалізації генеральних планів смт Гусятин.***

Вивчаючи генеральні плани 1968, 1981 та 1995 років, шляхом проведення натурних обстежень забудови смт Гусятин можна ствердити, що в період реалізації генерального плану 1968 року, розташування об'єктів будівництва житлового, адміністративного, громадського, освітнього, лікувального, культурного та побутового призначення в основному здійснювалося відповідно до генерального плану. Щодо об'єктів виробничого та комунально – складського призначення то вони розташовувалися не завжди у повній відповідності до містобудівної документації, однак такі не значні відхилення від прийнятих у генплані рішень суттєво не вплинули на хід реалізації генерального плану та формування просторового планування селища.

У 1981 році, за завданням Держбуду УРСР, Українським Державним інститутом проектування міст “Діпроміст” було виконано корегування Генерального плану смт Гусятин Тернопільської області розробленого “Діпромісто” у 1968 році. В роботі були враховані рішення попереднього генерального плану, а також матеріали районного планування Тернопільської області. Генплан смт Гусятин 1981 року був розроблений на розрахунковий

період 25 – 30 років з виділенням першої черги будівництва /1990 р./ і суттєво не відрізнявся від генерального плану 1968 року. Станом на 1991 рік тільки деякі рішення (*незначна частина*) генерального плану 1981 року були реалізовані, до них можна віднести такі як будівництво декількох п'ятиповерхових житлових будинків, а також проведення часткової реконструкції території під багатоповерхову забудову в районі вул. Шевченка.

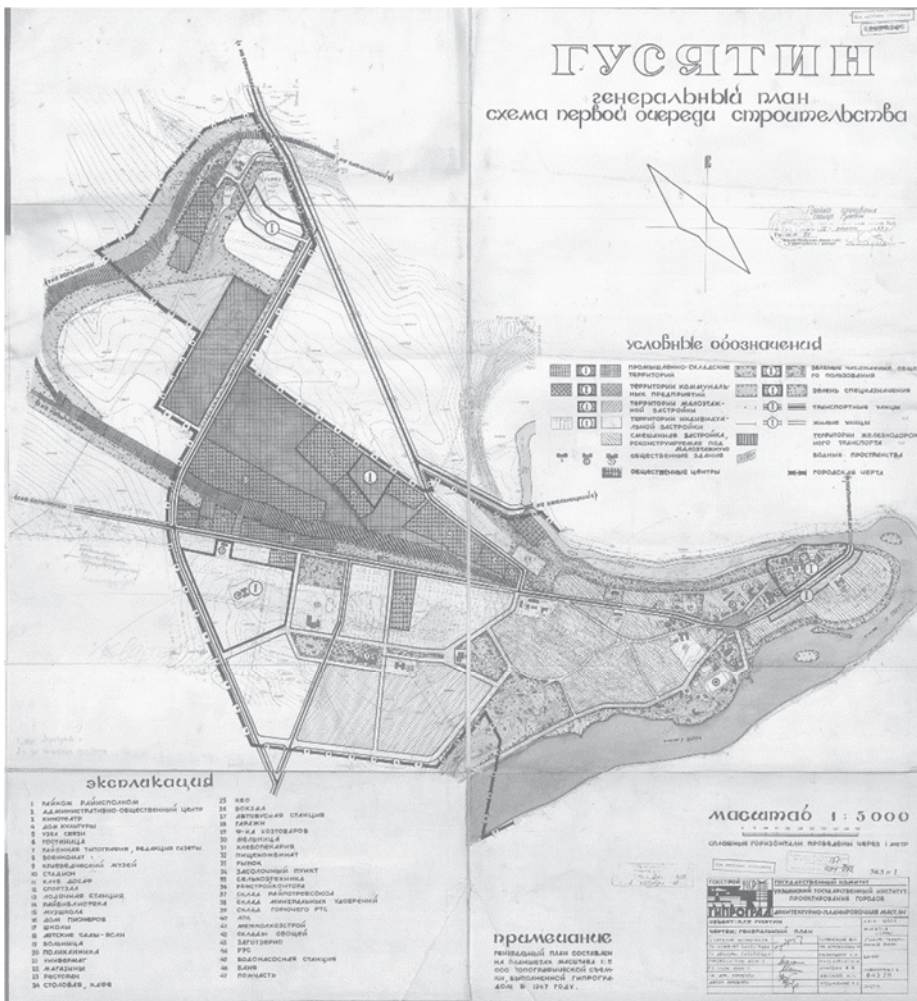


Рис. 1.  
Генеральний  
план  
смт Гусятин  
1968 року

Однак, основні рішення генерального плану своєї реалізації у повному обсязі так і не отримали, для прикладу: комунально-складська територія не отримала навіть найменшого розвитку, ділянка передбачена під першу чергу багатоповерхової забудови не реалізована, в розріз з рішенням генплану проводилася садибна забудова, що частково вплинуло на передбачений генпланом перспективний розвиток курортної зони, яка, на той час, почала формуватися, та інше.

На оновленому генплані смт Гусятин 1995 р. зупинимось детальніше. Особливу увагу приділимо аналізу архітектурно-планувальних рішень

пов'язаних з використанням рекреаційного потенціалу та розвитку селища як регіонального курорту.



Рис. 2.  
 Генеральный  
 план  
 смт Гусятин  
 1981 року

Курортна зона у Гусятині почала формуватися стихійно без єдиного планувального рішення. В південній частині смт Гусятин безпосередньо на ділянці Ново-Збручанського родовища мінеральних вод, на базі бувшого житлового комплексу угорських будівників газопроводу “Союз”, у 1980 році було створено санаторій-профілакторій “Збруч” Держпостачання УРСР. Профіль санаторію – лікування захворювань урологічних, шлунково-кишкового тракту та опорно-рухового апарату. Місткість санаторію – 210 місць з цілорічним режимом роботи. Зважаючи на наповнюваність, станом на 1991 рік проводилися роботи з реконструкції і розширення санаторію (проводилося будівництво нового п’ятиповерхового корпусу санаторію), з метою збільшення його місткості до 500 місць. Поряд із санаторієм “Збруч”, у 1987-1989 роках, Міністерством

житлово-комунального господарства УРСР було побудовано санаторій-профілакторій “Медобори” загальною місткістю 200 місць з цілорічним режимом роботи - профіль лікування аналогічний санаторію “Збруч”.

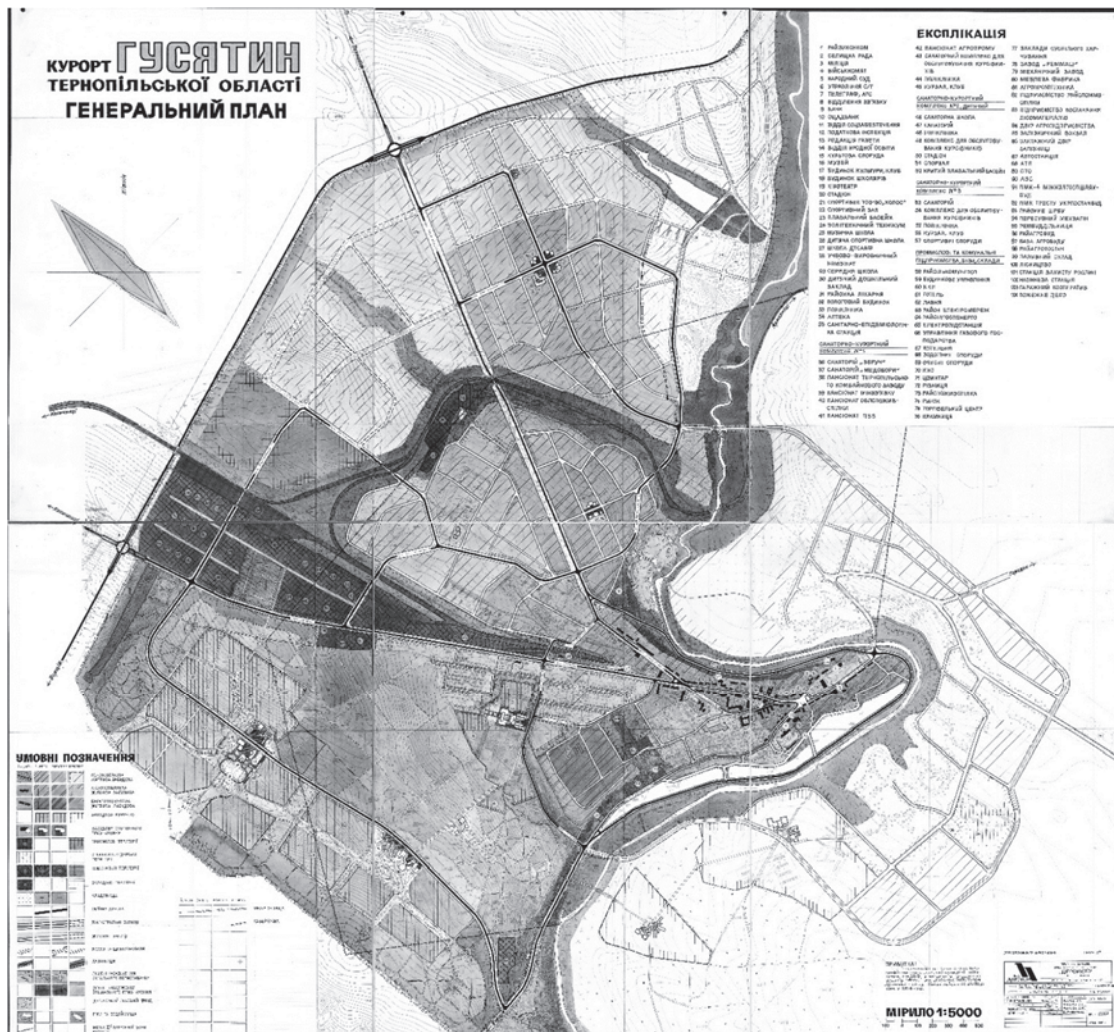


Рис. 3. Генеральний план курорту Гусятин 1995 року

Слід зазначити, що санаторії “Збруч” та “Медобори” розташовані у вигідному, з точки зору містобудування, місці. Території цих курортних закладів безпосередньо примикають до лісу, в якому, на той час, практично була сформована зона відпочинку (маршрути для прогулянок, дитячий майданчик, естрада, літній кінотеатр, танцювальний майданчик і т. п.). Санаторії зв’язані з історичною (центральною) частиною селища відповідними селищними вулицями з твердим покриттям. Водночас необхідно зауважити, що курортна зона була позбавлена належного їй рівня культурно-побутового обслуговування.

Львівським об’єднанням “Західукргеологія” у 1983-1985 роках, було детально розвідано Ново-Збручанське родовище мінеральних вод, за результатами геологорозвідувальних робіт, експлуатаційні запаси родовища затверджені станом на 01.09.1985 року (УТКЗ, протокол №4513 від 14.12.1985

р.) для бальнеологічних цілей на необмежений строк експлуатації. Крім того, за висновками об'єднання “Західукргеологія”, є перспективи для подальшого збільшення запасів при виконанні додаткових досліджень. Зважаючи на значні бальнеологічні запаси, а також помірний клімат, очевидно, що в смт Гусятин доцільно було (за висновками відповідних служб) розвивати лікувальні заклади, а також об'єкти відпочинку та туризму. За висновками Міністерства охорони здоров'я УРСР, виходячи з актуальності проблеми, пов'язаної по-перше з недостатнім рівнем санаторно-курортного лікування, по-друге, з тим що курорт Трускавець цього ж напрямку лікування, уже майже вичерпав себе, повинні отримувати розвиток нові курорти (лист Міністерства охорони здоров'я УРСР від 26.06.1990 р. №370 ). Опираючись на екстраполяційний метод на основі приведених експлуатаційних запасів мінеральних вод Ново-Збручанського родовища для бальнеологічних цілей, курорт Гусятин було рекомендовано розвивати до проектної потужності 10.0 – 12.0 тис. місць на розрахунковий період близько 15 років.

Приймаючи до уваги висновки і пропозиції Міністерства охорони здоров'я УРСР, а також затверджені запаси мінеральних вод, використання яких, за нормативними розрахунками дало підстави стверджувати, що потужність курорту може становити 12.0 тис. місць, що, у свою чергу, дало б можливість створити для мешканців Гусятин, як мінімум 2400 – 2500 додаткових робочих місць, селище Гусятин набуло статусу курорту, який було віднесено до курортів республіканського значення бальнеологічного характеру, на підставі Постанови Ради Міністрів Української РСР від 04.07.1989 р. №178. Відповідно до названої Постанови, за завданням Держбуду УРСР, проектним інститутом “Діпромисто” у 1990 році було виконано техніко-економічні основи (ТЕО) розвитку курорту Гусятин.

На основі названого (ТЕО) інститутом “Діпромисто” у 1995 році було розроблено Проект курорту Гусятин (рис.3). Курорт передбачено бальнеологічним, основним використанням якого є лікувальні фактори – гідрокарбонатна питна вода типу “Нафтуся”, та висококонцентрована ропа типу “Друскіненкай”. Дані мінеральні води, за висновками Одеського науково-дослідного інституту курортології, придатні для лікування гепатобіліарної урологічної системи, супутніх порушень водно-сольового обміну, органів шлунково-кишкового тракту, опорно рухового апарату, периферійної нервової системи, деяких серцево-судинних захворювань та інше.

Після розвідування і затвердження запасів мінеральних вод, у 1985 – 1986 роках, за рахунок коштів Державного бюджету було побудовано очисні споруди з відповідними підвідними колекторами та насосними станціями, які крім очищення господарсько – побутових стоків селища та існуючих санаторіїв, мали

в подальшому забезпечити очищення стоків ще і додаткових 12 – 13 санаторіїв, розміщення яких у подальшому передбачалося генпланом розвитку курорту.

Функціональне зонування території курорту Гусятин визначено наявними умовами, планувальними обмеженнями, а також напрямком територіального розвитку. Генеральним планом передбачено такі функціональні зони як: зону курортних комплексів, яка розміщується в південно-західній частині селища; сельбищну зону яка повинна формуватися багатоповерховою, малоповерховою та садибною забудовою із належними об'єктами обслуговування; промислово-комунально-складську зону рекомендовано винести в західну частину селища до об'їзної дороги що проектується. Залізничний вокзал та автостанцію запропоновано залишити на існуючому місці, щодо вантажного двору залізниці то запроєктовано його винесення на захід у промислову зону. Для розвитку багатоповерхової забудови передбачено території по вул. Тернопільській, Незалежності-Шевченка, на першу чергу – по вул. Коновальця – Зелена. Резерв – території, що звільняються після винесення комунально-складських об'єктів.

Малоповерхову забудову запропоновано розмістити на крутосхилах в центральній частині селища та поряд центрів обслуговування майбутньої житлової забудови. Садибну забудову на першу чергу передбачено по вул. Тернопільській (у північній частині селища) на території обмеженій залізницею – чи не єдине, що успішно реалізовано. Окремо, в ескізі центру селища, розробником генплану подано варіант формування центральної площі із встановленням на ній міської ратуші, що повинно було б значно покращити масштаб об'ємно-просторового формування площі. Зважаючи, що території зайняті промислово-комунально-складськими об'єктами використовуються неефективно, мають великі можливості для ущільнення і упорядкування забудови, Генеральним планом передбачено винесення із другої зони курорту в промислову зону розташовану у західній частині селища всіх об'єктів, що не зв'язані із обслуговуванням курортів та погіршують стан навколишнього середовища.

Очевидним є те, що протягом декількох десятиліть, приблизно до 1995-1996 року, керівництвом Гусятинської селищної ради та районної державної виконавчої влади докладалося значних зусиль задля покращення стану забудови, залучення інвестицій, збільшення кількості додаткових робочих місць, забезпечення перспективи всебічного розвитку та умов проживання мешканців селища.

## ***2. Оцінка ефективності реалізації генеральних планів та вимоги до оновлення містобудівної документації смт Гусятин.***

Разючими прикладами дій чи бездіяльності керівництва районної державної виконавчої влади та місцевого самоврядування селища (після 1995



року) є те, що призвело до припинення практичної діяльності санаторіїв “Медобори” у 1998 році та “Збруч” у 2010 році. На сьогодні вони перетворилися на руїни (Фото.1,2,3).



Фото. 1.  
Руїни  
недобудованого  
корпусу  
санаторію  
«Збруч»

Побудовані у 1985 – 1986 роках очисні споруди з підвідними колекторами та насосними станціями (вартістю декілька мільйонів радянських карбованців) було, за розпорядженням райдержадміністрації, віддано у 2001 році, як заставне майно (за “смішну” ціну, близько **1.0%** від реальної вартості), селищному комунальному підприємству, яким, у свою чергу, з метою продажі металу, було порізано металеві частини очисних (фактично знищено очисні споруди) та демонтовано (викопано і продано) декілька кілометрів напірних чавунних колекторів. На території санаторію “Медобори” влаштовано цех з розливу мінеральної води. Більшість виробничих підприємств та організацій, як головні містобудівні чинники уже протягом низки років і станом на сьогоднішній день практично не працюють, або взагалі відсутні, в тому числі і ті які ще декілька років тому забезпечували якусь незначну кількість робочих місць.

Характеризуючи існуючий стан та реалізацію раніше розробленої містобудівної документації і прийнятих планувальних рішень, можна з впевненістю стверджувати, що населені пункти з неповторною історичною спадщиною та своєрідним архітектурно – містобудівним виглядом, в тому числі і селище Гусятин, практично нівелюються і приводяться до занедбаного стану через неврахування рішень Генеральних планів чи небажання (хочеться думати, що через нерозуміння, а можливо переслідуючи інші не державні інтереси), керівництва органів колишньої, а тим більше теперішньої державної виконавчої

влади та місцевого самоврядування бережно ставитися та дотримуватися чинників просторового розвитку, містобудівної документації, а також прийнятих планувальних рішень.



Фото. 2.  
Руїни  
санаторію  
«Медобори»



Фото. 3.  
Руїни  
санаторію  
«Медобори»

Так, правила функціонального використання територій, які були встановлені у генеральних планах селища, керівництвом місцевого самоврядування та районної державної виконавчої влади, принципово порушені. В наслідок чого набула широкого розповсюдження ситуація безконтрольного розкрадання територіальних ресурсів. Це призвело і продовжує призводити до руйнування передбаченої генпланом функціонально – територіальної структури населеного пункту. Процес розроблення та реалізації генплану кожного

населеного пункту повинен здійснюватися в режимі державницького а не споживацького підходу до розуміння питань розвитку території в інтересах сприяння комфорту і зайнятості кожного мешканця громади, а також постійного діалогу між владою, бізнесом та громадою.

Ситуація що склалася в селищі Гусятин має бути покращена місцевою владою через використання просторового розвитку та планувальних рішень передбачених генпланом курорту. Значний ресурсний потенціал має сприяти повноцінному забезпеченню скорішої перспективи всебічного розвитку селища Гусятин як адміністративного центру спроможної територіальної громади. Як наслідок, утвореній у 2015 році територіальній громаді до складу якої увійшли крім смт Гусятин, села Вільхівчик, Суходіл та Боднарівка необхідно практично з початку невідкладно, спільними зусиллями усієї громади, вирішувати питання розвитку інфраструктури, залучення інвестицій, створення умов зайнятості мешканців громади, фінансової забезпеченості, розроблення чи корегування містобудівної документації території громади.

#### **Висновки.**

1. Досліджуючи історію розроблення та реалізацію містобудівної документації смт Гусятин слід зазначити, що генеральні плани Гусятин, починаючи з 1968 року і до цього часу, своєчасно розроблялися, оновлялися чи корегувалися, чого не можна сказати про повноту їх реалізації та відповідності прийнятим у містобудівній документації рішенням. Найбільше негативу, що вплинув на розвиток поселення є втручання, у так званому “ручному режимі” без врахування рішень передбачених містобудівною документацією, керівництва місцевих органів влади у зміну функцій і розвиток території селища.

2. У зв'язку з проведенням адміністративно-територіальної реформи необхідно невідкладно вирішити питання запровадження Державних будівельних норм щодо розроблення та впровадження нового виду проектної документації, яка забезпечила б вирішення питань визначення напрямів планування просторової організації, зміни функцій і розвитку території громади, а також на законодавчому рівні вивести з-під контролю районних державних адміністрацій землі що знаходяться поза межами населених пунктів.

3. Розвиток території громади необхідно здійснювати через ефективне використання ресурсного потенціалу, що знаходиться на її території, інвестиції у інженерну інфраструктуру, рекреацію, охорону здоров'я, культуру та спорт.

4. Адміністративно-територіальна реформа не може вирішуватися поза просторовим плануванням, а тому необхідно створити відповідні умови для архітектурно-містобудівної діяльності у межах спроможної територіальної громади.

### Використана література

1. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».
2. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 року № 214 «Про затвердження Методики формування спроможних територіальних громад».
4. Генеральний план смт Гусятин 1968 року. Український державний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО».
5. Генеральний план смт Гусятин 1981 року. Український державний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО».
6. Курорт Гусятин. Техніко-економічні основи генерального плану 1991 року. Український державний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТ».
7. Генеральний план курорту Гусятин 1995 року. Українське державне проектно-виробниче об'єднання «ДІПРОМІСТО».

### АННОТАЦІЯ

В статті проаналізовано стан реалізації градостроительної документації центра нової адміністративно-територіальної общини, на прикладі г. Гусятин (опираючись на генеральні плани населеного пункту 1968, 1981 і 1995) і обґрунтовані підходи до їх оновлення, з урахуванням ресурсного потенціалу, як основи розвитку.

Ключові слова: генеральний план, градостроительная документація, ресурсний потенціал, адміністративно-територіальна реформа.

### SUMMARY

The article analyzes the state of implementation of new administrative-territorial communities centers planning documentation, Gusyatin village was taken as an example (relying on the general plans of the settlement, made in 1968, 1981 and 1995), update approaches are justified, the resource potential was taken as the basis of development.