



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)



**КОМУНАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ**  
**“ІНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ м. КИЄВА”**

---

01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел./факс: (044) 234 25 82, <http://www.grad.gov.ua>

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ КОМПЛЕКСНОЇ ЗАБУДОВИ  
З ОБ’ЄКТАМИ ЖИТЛОВОГО, ГРОМАДСЬКОГО,  
АДМІНІСТРАТИВНОГО, НАУКОВО-ВИРОБНИЧОГО  
ТА ПРОМИСЛОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ,  
ОБ’ЄКТАМИ СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ  
ТА ПАРКІНГАМИ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ НА  
ВУЛ.ПОНОМАРЬОВА, 1-А У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА**

## **Зміст:**

### **Вступ**

### **РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.**

- 1.1 Сучасна планувальна структура і функціональне використання території
- 1.2 Історична довідка
- 1.3 Стисла характеристика природних умов
- 1.4 Сучасний стан навколишнього природного середовища
- 1.5 Землекористування
- 1.6 Транспорт та вулично-дорожня мережа

### **РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ**

- 2.1 Архітектурно-планувальні рішення
- 2.2 Переважні, супутні і допустимі види використання території
- 2.3 Містобудівні умови та обмеження
- 2.4 Житловий фонд та розселення
- 2.5 Розрахунок щільності населення
- 2.6 Прибудинкові території
- 2.7 Об'єкти та установи обслуговування
- 2.8 Промисловий та науково-виробничий комплекс
- 2.9 Об'ємно-просторове рішення
- 2.10 Комплексний благоустрій та озеленення території
- 2.11 Транспорт та вулично-дорожня мережа
- 2.12 Гаражі та автостоянки
- 2.13 Заходи з реалізації детального плану території

## ВСТУП

Детальний план території в районі вул.Пономарьова, 1-а в Святошинському районі м.Києва розроблено відповідно до договору № 439/ГП-12 та завдання на проектування на замовлення Головного управління містобудування та архітектури на виконання рішення Київської міської ради від 29 листопада 2012 року № 511/8795 «Про розроблення детального плану території комплексної забудови з об'єктами житлового, громадського, адміністративного, науково-виробничого та промислового призначення, об'єктами соціальної інфраструктури та паркінгами на земельній ділянці на вул.Пономарьова, 1-а у Святошинському районі м. Києва».

ДПТ здійснено на основі чинного Генерального плану розвитку м. Києва на період до 2020 р., затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 28 березня 2002 р. № 370/1804 та проекту Генерального плану м.Києва.

Детальний план території в районі вул.Пономарьова, 1-а в Святошинському районі м.Києва розробляється з метою визначення принципів планувальної організації території першого Київського інноваційного парку «BIONIC Hill» - складової реалізації Національного проекту «Технополіс» відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2012 року № 1014 «Деякі питання підготовки до реалізації національного парку «Технополіс» - створення інфраструктури інноваційного розвитку та високих технологій».

Презентація проекту інноваційного парку BIONIC Hill відбулася 29 березня 2012 р. на першому Київському інвестиційному форумі, організатором якого виступила столична влада спільно з Фондом «Ефективне управління».

Ініціатором створення сучасного парку інформаційних та інших високих технологій виступив інвестиційно-девелоперський холдинг UDP за підтримки Київської міської державної адміністрації. Реалізація проекту відповідає завданням ініціативи «Зроблено в Києві» Стратегії розвитку Києва до 2025 р.

Організація інноваційного парку є частиною концепції кластерного розвитку економіки шляхом створення центрів компетенції в пріоритетних галузях.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів складову національного проекту «Технополіс» - проект «BIONIC Hill» намічено реалізувати у Святошинському

районі Києва на земельній ділянці площею 147 га. по вул. Пономарьова, 1а, при цьому забезпечити будівництво під'їзної автомобільної дороги та інженерних мереж від Кільцевої дороги (вул. Міська) до земельної ділянки по вул. Пономарьова.

У Концепції розвитку території, яка розроблялася як перша стадія, на варіантній основі опрацьовано планувальні та транспортні зв'язки території, їх підключення до прилеглих міських магістралей, а також розглянуто доцільність забезпечення території метрополітеном та внутриміським залізничним транспортом.

Завдання Детального плану території для реалізації проекту інноваційного парку «BIONIC Hill» передбачають:

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території з урахуванням розміщення інноваційного парку на 30 тис робочих місць, розміщення житла та центрів обслуговування, а також оточення новостворюваним національним природним парком;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, місць їх розташування;
- забезпечення комплексності забудови території;
- організації транспортного обслуговування, інженерного обладнання, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, інженерної підготовки території;
- забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення, охорони, збереження та поліпшення стану навколишнього середовища.

ДПТ виконано відповідно до державних будівельних норм ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень”, ДБН Б.1.1-15:2012, розділ 2, пункт 2.6, 2.7, Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Закону України: „Про регулювання містобудівної діяльності”.

В роботі враховані рішення концепції «Комплексної забудови з об’єктами житлового, громадського, адміністративного, науково-виробничого та промислового призначення, об’єктами соціальної інфраструктури та паркінгами по вул. Пономарьова, 1а в Святошинському районі м.Києва», розроблені «ТАМ А.Пашенько».

## РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ

### 1.1. Сучасна планувальна структура і функціональне використання території

Територія площею 282,5 га, на яку розробляється детальний план території, знаходиться в Святошинському адміністративному районі Західної планувальної зони м.Києва в районі вул.Пономарьова, 1а і обмежена лісовими масивами «Святошинського лісопаркового господарства».

На сьогодні інфраструктура території, що розглядається, не розвивалась. Це частково ділянка колишнього військового містечка № 36, що на даний період не використовується, та територія лісів Комунального підприємства «Святошинське лісопаркове господарство».

На території військового містечка передбачається створення інноваційного парку «BIONIC Hill» - комплексної забудови з об'єктами житлового, громадського, адміністративного, науково-виробничого та промислового призначення. На даний момент на території проектування житлова та громадська забудова відсутня.

Зв'язок з містом здійснюється по вул.Пономарьова.

Транспортна мережа району вул. Пономарьова визначається впливом важливих загальноміських магістралей - вул. Міська, просп. Палладіна, Гостомельського шосе, вул. Стеценка, дороги Київ-Ірпінь, тощо. По дотичній до території проходить магістральна залізнична лінія Київ-Коростень. Планувально означені магістралі мають транзитну функцію по відношенню до території вул. Пономарьова.

Що стосується лісового масиву, що прилягає до території військового містечка, то рішенням Київради від 12 липня 2012 року № 651/7988 на звернення Міністерства екології та природних ресурсів України від 15.05.2012 № 9716/09/10-12 та враховуючи схвалення Міністерством екології та природних ресурсів України клопотання Національного природного парку «Голосіївський» від 31.08.2011 № 432/2-01 про розширення території Національного природного парку «Голосіївський» з метою збереження цінних природних ком-

плексів Святошино-Біличанського лісового масиву, а також забезпечення їх комплексної охорони, Київська міська рада погодила розширення Національного природного парку «Голосіївський» на землях комунального підприємства «Святошинське лісопаркове господарство», що входить до складу Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» у межах Святошинського та Оболонського районів м. Києва загальною площею 6462,62 га без вилучення у землекористувача.

Відповідно до балансу більшу частину (52,1%) території детального планування складає територія спеціального призначення (військове містечко) і займає 147,1 га. Ліси та лісопарки займають також значну за площею територію - 130,8 га і складають 46,3%. Решта території це вулиці та дороги – 3,23 га (1,1%), зелені насадження спеціального призначення – 1,37 га (0,5%).

Баланс території приведено в таблиці нижче:

**Таблиця 1.1.1**

**Баланс існуючого стану території**

| Території                                                                                                                             | Існуючий стан |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                                                                                                                       | Площа, га     | %           |
| <b>Зелених насаджень, всього у тому числі:</b>                                                                                        | <b>132,17</b> | <b>46,8</b> |
| зелених насаджень спеціального призначення                                                                                            | 1,37          | 0,5         |
| лісів та лісопарків (НПП "Голосіївський")                                                                                             | 130,8         | 46,3        |
| <b>Вулиць та доріг, всього</b>                                                                                                        | <b>3,23</b>   | <b>1,1</b>  |
| <b>Спеціального призначення (військове містечко) відведена для житлово-громадського та промислово-виробничого будівництва, всього</b> | <b>147,1</b>  | <b>52,1</b> |
| <b>Всього</b>                                                                                                                         | <b>282,5</b>  | <b>100</b>  |

## 1.2. Історична довідка

Селище Коцюбинське, як населений пункт виникло в 1900 році. В той час воно носило назву хутір Берковець. На хуторі був один двір, в якому проживало дві сім'ї лісових сторожів. Вони мали дві десятини (1,1га) землі. Хутір належав Києво-Подільському управлінню державного майна. Одна з легенд про походження назви хутора розповідає, що назва «Берковець» походить від слова «бірка» — дерев'яна посудина, в якій зберігали мед диких бджіл. Інший переказ вказує на те, що стара назва поселення походить від прізвища першого поселенця.

Ще одна версія про назву селища виходить з відомостей про те, що задовго до скасування кріпосного права в лісах під Києвом переховувалися біблі паки, які жили в землянках і куренях. Звідси, можливо, пішла назва «Бігличі», яка згодом трансформувалася у «Біличі». Відомо також, що раніше в лісах навколо Києва було багато білок. Невиключена можливість, що саме цей факт послужив приводом для назви нашого селища «Біличі». Не випадково на сучасному гербі селища зображена білка, яка тримає в лапах соснову шишку.

У 1897 році розпочалося будівництво залізниці Київ — Ковель, яке завершилося в 1903 році. Одночасно навколо неї почалося будівництво селищ, сіл і полустанків. В 1903 році поблизу хутора Берковець був побудований залізничний полустанок, згодом перебудований на станцію Біличі. За 5 км від станції було розташоване село Біличі, яке виникло ще в 12-му ст. Тому можна вважати, що назва нової станції походить від назви цього села. Тепер воно знаходиться в межах Києво-Святошинського району столиці України.

Тут же, поблизу станції, була побудована шпалорізка, на якій виготовляли і покривали креналіном шпали для залізниці, використовуючи місцевий матеріал. Тепер на тому місці розташована меблева фабрика. Першими жителями хутора були німці — Гібнер, Вернер, Віцке, Рац, Шульц.

Вони оселилися в районі сучасного Гуманітарного ліцею. Згодом в районі нинішніх вулиць Фрунзе, 8-го Березня, Артема, оселились сім'ї українців — Рог, Маслюк, Ігнатенко, Фузик, Дратований, Утка, Боримський.

Новобіличі – селище й житловий масив, що не є історичним, але містить планування й забудову північно-західної ділянки розглядуваного утворення. Територія обмежена вулицями Олевська, Підлісна, академіка Булахівського, генерала Наумова й вул. Робітничою. Назва похідна від поряд розташованих Біличів.

Забудова Новобіличів почалася у 1930-1950-і роки переважно 1-поверховими садибними будинками з присадибними ділянками й чіткою мережею прямокутно-сітчастого розпланування. Забудова нового 9-12-поверхового житлового масиву (автор А.А. Дубинська) у західній частині селища відбувалася 1975-1979 рр. Планувальна структура розроблювалася з урахуванням функціонального зонування, та створення мережі пішохідних вулиць, ізольованих від проїжджої частини. Осьові напрямки – вулиці генерала Наумова й академіка Блахівського. У складі масиву, що знаходиться в оточенні великого лісового масиву з озером – дитячі садки, школи, торговельні й побутові підприємства, 2 спорткомплекси, філіал бібліотеки ім. В.С.Стефаника.

Разом з цим, значною мірою збереглася стара 1-поверхова первісна садибна забудова (район вулиць генерала Наумова, Підлісної, Олевської), яка надає цій частині Новобіличів певні ознаки дачного селища. Не кращий вигляд мають монотонно забудовані, з недостатнім озелененням промзони, більшість яких (промтоварні склади, авторемонтні підприємства і т.п.) винесені у низку серединних кварталів між вулицями Підлісною та генерала Наумова, проспектом академіка Палладіна й вкл. Академіка Булахівського.

### **1.3. Стисла характеристика природних умов**

Територія площею 282,5 га, на яку розробляється детальний план території, знаходиться в Святошинському адміністративному районі Західної планувальної зони м.Києва в районі вул.Пономарьова, 1а і обмежена лісовими масивами «Святошинського лісопаркового господарства».

*За фізико-географічним районуванням* Територія вишукувань розташована на правому березі р. Дніпро. В *геоморфологічному* відно-

шенні ділянка знаходиться на Поліській моренно-зандровій рівнині. Покровні породи - флювіогляціальні та моренні відклади дніпровської стадії зледеніння, що залягають на розмитій поверхні відкладів палеогену та неогену.

Ділянка розташована в густому хвойному та листяному лісі. На території вишукувань існують одноповерхові житлові будинки, складські споруди, частково зруйновані, погребі, водонапірна башта, заглиблена пожежна водойма. Рельєф майданчика відносно рівний з невеликим нахилом на північний захід, в рельєфі існують знижені ділянки та насипані вали в районах розміщення складів та інших споруд. Абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 146,0 м до 158,0 м, поверхня має нахил на південний захід в сторону долини р. Ірпінь.

*Геологічна будова.* В структурно-тектонічному відношенні територія вишукувань розташована в межах Дніпровсько-Донецької западини, поблизу її сполучення з Українським кристалічним щитом; границею між ними є Дніпровський розлом.

Згідно ДБН В.1.1-12:2006 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівництво в сейсмічних районах України» сейсмічність території Києва становить за шкалою MSK-64 (додаток Б до ДБН):

- згідно фрагменту карти ОСР-2004-А - 5 балів з періодом повторюваності один раз в 500 років (вірогідність перевищення сейсмічної інтенсивності на протязі 50 років - 10 %);

- згідно фрагменту карти ОСР-2004-В- 5 балів з періодом повторюваності один раз в 1000 років (вірогідність перевищення сейсмічної інтенсивності на протязі 50 років - 5 %);

- згідно фрагменту карти ОСР-2004-С - 6 балів з періодом повторюваності один раз в 5000 років (вірогідність перевищення сейсмічної інтенсивності на протязі 50 років - 1 %).

Ґрунти які складають ділянку вишукувань згідно табл. 1.1 ДБН В.1.1-12:2006 відносяться до II категорії за сейсмічними властивостями, в місцях, де зафіксований тимчасовий рівень ґрунтових вод типу «верховодка» - до III категорії.

Техногенна «верховодка» пов'язана з витокм води із водонапірної башти, пожежної водойми та поливом городів поблизу житлових будинків. Глибина техногенної «верховодки» 0,1-5,0 м (абсолютні відмітки 145,2-152,63 м).

Природна «верховодка» зафіксована на поверхні супісків під добре проникним піщаним шаром, а також в лінзах пісків, що зустрічаються в шарі супісків. Зафіксована на різних глибинах від 1,5 до 13,5 м.

В геологічній будові території майбутнього будівництва до глибини 25,0 м приймають участь середньоплейстоценові флювіогляціальні ґрунти, представлені перешаруванням жовтуватого-сірих пісків різної крупності та глинистих ґрунтів (в основному супісків), з поверхні перекриті ґрунтово-рослинним шаром. Місцями з поверхні зустрічаються техногенні насипні ґрунти. В північно-східній частині на глибині 5,0-12,5 м зустрінутий шар суглинку з домішками органічних речовин невеликої потужності.

**Гідрогеологічні умови** майданчика характеризуються наявністю витриманого горизонту ґрунтових вод, що залягає у флювіогляціальних відкладах. В період вишукувань з липня по вересень 2012 р. горизонт зафіксовано на всій території вишукувань на глибинах 8,2-21,0 м в залежності від гіпсометричного положення свердловини (абсолютні відмітки 136,06-140,29 м). Живлення відбувається за рахунок інфільтрації атмосферних опадів. Розвантаження горизонту - в північно-західному напрямку в р. Ірпінь. Водотрив на глибину вишукувань не зустрінутий. Прогнозне підняття рівня становить 1,0 м від зафіксованого при вишукуваннях. Коливання рівня залежать від сезонних та багаторічних змін рівня води в р. Ірпінь. Територія проектування приурочена до водозбірної басейну р.Ірпінь.

*Небезпечні геологічні процеси* в районі проектування не спостерігаються. Ділянка відноситься до не підтоплюваних ґрунтовими водами та незатоплювана паводком 1% забезпеченості.

*Рослинний та тваринний світ.* Ділянка проектування за сучасним станом обмежена та частково проходить через землі Святошинського лісопаркового господарства. На території, яка розглядається, зелені насадження представлені деревами листяних та хвойних порід. Склад та кількість зелених насаджень та трав'яного газону, які підлягають зрізуванню визначатиметься під час складання Акту обстеження зелених насаджень.

Святошинське лісопаркове господарство, загальною площею 3654 га. На півночі воно обмежується автомагістраллю Київ – Варшава, на півдні – магістральним газопроводом в сторону м. Ірпінь, на заході – руслом р. Ірпінь, і на сході – початком сельбищної зони м. Києва. Через територію протікають дві річки – Любка і Нивка, які впадають в р. Ірпінь.

Рослинний покрив відзначається переважанням лісів (85-90 %). Менші площі займає лучна, болотна та вища водна рослинність. Основну частину лісів складають соснові, дубові та дубово-соснові. Соснові ліси характеризуються переважно середньовіковим (50-60 років) дерево-станом. Серед них зустрічаються масиви з віковими деревами (80-100 років). Трапляються окремі особини понад 200 років.

Дубові ліси природного походження займають менші ділянки, ніж соснові, і характеризуються середньовіковими (60-80 років), або пристигаючим (90-100 років) дерево-станом. Рідкісним і цінним в ботанічному відношенні є угруповання світлих термофільних дубових лісів з перстачем білим. Угруповання відзначаються флористичним багатством, і нараховують у своєму складі понад 80 видів судинних рослин. Значну участь складають види узлісся. Останні у зв'язку з рекреаційним навантаженням в районі не відзначаються значним поширенням. Ці угруповання характеризуються наявністю вразливих видів, що зникають у

зв'язку з посиленням антропогенного впливу. Це, зокрема, відома лікарська рослина перстач білий, півники угорські, гвоздика Фішера, чина чорна, первоцвіт весняний, віхалка гілляста, медунка вузьколиста та багато інших. В Європі угруповання термофільних дубових лісів охороняються Директивою з охорони біотопів NATURA 2000 та Бернською конвенцією. До Червоної книги України (2009) занесені лілія лісова, гніздівка звичайна, любка дволиста, лілія зеленоквітка та сон розкритий.

Переважаючими серед лісової рослинності є угруповання дубово-соснових лісів. Природоохоронна значущість цих лісів полягає в тому, що вони відіграють роль південних форпостів низки бореальних видів.

Велика площа та поєднання різних типів лісу обумовлюють на території об'єкту велике фауністичне різноманіття. На території лісового масиву зустрічається щонайменше 10 видів лускокрилих, занесених до Червоної книги України, рідкісні жуки вусач мускусний та вусач великий дубовий, красотіл пахучий, стафілін волохатий, ковалик сплющений, жук-олень. Унікальною є популяція червонокнижного шовкопряду березового.

Птахи представлені обширним різноманіттям горобинних, тут також зустрічаються п'ять видів дятлів, серед яких найбільший у Європі – чорний дятел або жовна. Особливу цікавість становлять популяції денних та нічних хижих птахів, адже тут поширена сіра сова, сич хатній, яструб великий та підсоколик великий. Усі ці птахи охороняються згідно Додатку II до Бернської Конвенції. На території проектного об'єкту зафіксоване гніздування рідкісних червонокнижних хижаків: підорлика малого та змієїда.

З ссавців все ще зустрічаються козуля, заєць сірий, а також дрібні мишовидні гризуни та комахоїди. Також тут відмічені такі рідкісні кажани як вечірниця мала та нічниця ставкова, що охороняються Червоною книгою України та міжнародною угодою про охорону кажанів Європи (EUROBATS).

## *Характеристика захищеності основних водоносних горизонтів води питної якості*

Для господарчо-питного водопостачання м. Києва використовуються води сеноман-келовейського та байоського водоносних горизонтів.

Відповідно висновку ПДРГП "Північгеологія":

- сеноман-келовейський водоносний комплекс поширений повсюдно У покрівлі залягають водотривкі мергельно-крейдові відклади верхньої крейди, глибина залягання водоносного горизонту змінюється від 66 до 175,3 м.

- байоський водоносний горизонт має широке розповсюдження, у покрівлі залягають літологічно однорідна, відносно водотривка товща батських глин потужністю 52–54 м і глинисто-алевритові келовейські відклади потужністю 40–60 м, глибина залягання покрівлі водоносного горизонту – 170÷315 метрів.

Сеноман-келовейський комплекс оцінюється як умовно захищений від забруднення з поверхні землі.

Середньоюрський водоносний горизонт оцінюється як природно захищений від забруднення з поверхні землі.

*КЛІМАТ* району помірно-континентальний, середня температура повітря складає + 7,2 °С, абсолютний мінімум - 32 °С, абсолютний максимум - + 39 °С.

Кількість опадів за рік 685 мм, добовий максимум 103 мм.

Переважаюче направлення вітру в зимовий період року західне та північно-західне, середня швидкість вітру 4,3 м/сек, в літній період - північно-західне та західне, середня швидкість 3,3 м/сек.

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,0 м.

*Сонячна радіація:*

\* пряма

- 6410 Вт/м<sup>2</sup> (загальна за добу);

- \* розсіяна - 1502 Вт/м<sup>2</sup> (загальна за добу);
- \* радіаційний баланс - 40 ккал/см<sup>2</sup>.

#### 1.4. Сучасний стан навколишнього природного середовища.

##### *Стан атмосферного повітря*

За період з 3 вересня по 2 жовтня 2012 року на території проектування було відібрано 500 проб, в яких визначалися разова та середньомісячна концентрація діоксиду сірки, оксиду вуглецю, діоксиду та оксиду азоту, формальдегіду.

В період обстеження в цілому на території середні концентрації та максимальні з разових концентрацій домішок становили:

- діоксид сірки - 0,012 мг/м<sup>3</sup> (0,2 ГДК<sub>с.д.</sub>);
- оксиду вуглецю - 0,70 мг/м<sup>3</sup> (0,2 ГДК<sub>с.д.</sub>);
- діоксиду азоту - 0,035 мг/м<sup>3</sup> (0,9 ГДК<sub>с.д.</sub>);
- оксид азоту - 0,016 мг/м<sup>3</sup> (0,3 ГДК<sub>с.д.</sub>);
- формальдегіду - 0,003 мг/м<sup>3</sup> (1,0 ГДК<sub>с.д.</sub>).

Максимальні з разових концентрацій досягали по:

- діоксиду сірки - 0,054 мг/м<sup>3</sup> (0,1 ГДК<sub>м.р.</sub>);
- оксиду вуглецю - 1,73 мг/м<sup>3</sup> (0,3 ГДК<sub>м.р.</sub>);
- діоксиду азоту - 0,093 мг/м<sup>3</sup> (0,5 ГДК<sub>м.р.</sub>);
- оксид азоту - 0,077 мг/м<sup>3</sup> (0,2 ГДК<sub>м.р.</sub>);
- формальдегіду - 0,009 мг/м (0,3 ГДК<sub>м.р.</sub>).

Результати спостережень свідчать, що перевищення середньодобових гранично допустимих концентрацій (ГДК<sub>с.д.</sub>) з формальдегіду становило 1,3 ГДК<sub>с.д.</sub>, а з діоксиду сірки, діоксиду азоту, оксиду азоту, оксиду вуглецю перевищень ГДК<sub>с.д.</sub> не виявлено.

Максимальні з разових концентрацій з діоксиду сірки, оксиду вуглецю, формальдегіду діоксиду та оксиду азоту не перевищували відповідні ГДК<sub>м.р.</sub>

Порівняно з забрудненням повітря в цілому по місту Києву за цей період, стан забруднення в обстеженому районі, нижчий з усіх домішок, що визначались.

За інтегральним показником ІЗА рівень забруднення характеризувався як низький ( $ІЗА=2,66$ ), тоді як в цілому по Києву за вересень 2012 року він оцінюється, як високий ( $ІЗА=9,03$ ).

Індекс забруднення атмосфери (ІЗА) - кількісна характеристика рівня забруднення атмосфери шкідливими домішками, що визначають стан забруднення атмосфери в місті. При ІЗА менше 5, рівень забруднення вважається низьким, при ІЗА від 5 до 6 - підвищеним, від 7 до 13 - високим, при ІЗА рівним і більше 14 - дуже високим.

#### ***Фізичні фактори впливу.***

*Електромагнітне випромінювання.* Територія, що планується під будівництво знаходиться поза межами охоронної зони повітряних ліній електропередач (ПЛ-330кВ та 110 кВ). Охоронна зона частково проходить в межах проектної дороги.

*Шум.* Частина проектної дороги знаходиться в зоні акустичного впливу ДП "Антонов". Територія, що планується під будівництво знаходиться поза зоною акустичного впливу.

На півдні 1 га території знаходиться в межах санітарно-захисної зони від залізниці, дана територія не передбачається під забудову.

#### ***Планувальні обмеження.***

Проектна дорога проходить через територію лісового господарства.

Відповідно до ст.60 Лісового кодексу під час розміщення, проектування, будівництва і введення в дію нових і реконструкції діючих підприємств, споруд та інших об'єктів, а також удосконалення існуючих і впровадження нових технологічних процесів та устаткування, що можуть шкідливо впливати на стан і відтворення лісів, передбачаються і здійснюються заходи щодо усунення негативної дії шкідливих факторів,

зокрема викидів і скидів забруднюючих речовин, відходів виробництва, підтоплення, осушення та інших видів негативного впливу на ліси.

Забороняється введення в експлуатацію нових і реконструйованих підприємств, цехів, агрегатів, транспортних шляхів, споруд та об'єктів, не забезпечених пристроями, що запобігають шкідливому впливу на стан і відтворення лісів.

Земельна ділянка частково знаходиться в зоні обмеження по висоті забудови з урахуванням умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 16.08.2012 №066/33 висота житлового будинку, по відношенню до зони дії аеродрому становить 191,00м (БСВ), на час будівництва висота баштового крану - 206,00м (БСВ).

**Висновки.** За санітарно-гігієнічними параметрами стану навколишнього природного середовища та за нормами санітарних правил планування і забудови територій ділянка в межах детального плану території на вул.Пономарьова, 1-а у Святошинському районі м.Києва придатна для комплексної забудови з об'єктами житлового, громадського, адміністративного, науково-виробничого та промислового призначення, об'єктами соціальної інфраструктури та паркінгами.

Освоєння території під житлове та громадське будівництво можливо при виконанні інженерних заходів з захисту території від підтоплення техногенною «верховодкою».

### **1.5. Землекористування**

Аналіз землекористування проведено на основі показників реєстру земельних ділянок, витягу з бази даних Державного земельного кадастру За видом права на землекористування на території, що проектується:

- власність – 147,1 га (52,1%);
- користування – 135,4 га (47,9%).

Таблиця 1.5.1

## Витяг з бази даних Державного земельного кадастру

| кад.№ ділянки | землекористувач                                                 | адреса ділянки       | цільове використання | площа ділянки | опис ділянки       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| 75:564:0005   | Товариство з обмеженою відповідальністю "БІОНІК ЛЕНД"           | вул.Пономарьова, 1-а | Житлове будівництво  | 903750        |                    |
| 75:564:0004   | Товариство з обмеженою відповідальністю "БІОНІК ЛЕНД"           | вул.Пономарьова, 1-а | Житлове будівництво  | 567378        |                    |
| 75:562:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 189603,06     | Київське лісництво |
| 75:563:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 216692,16     | Київське лісництво |
| 75:566:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 72537,63      | Київське лісництво |
| 75:565:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 118373,69     | Київське лісництво |
| 75:723:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 298806,2      | Київське лісництво |
| 75:598:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське   |                      | 200390,82     | Київське лісництво |
| 75:599:001    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе   |                      | 18213,76      | Київське лісництво |
| 75:599:002    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе   |                      | 8064,05       | Київське лісництво |
| 75:600:004    | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе   |                      | 193344,53     | Київське лісництво |

|            |                                                                 |                    |  |           |                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--|-----------|--------------------------|
| 75:600:005 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе |  | 24595,24  | Київське лісництво       |
| 75:601:002 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе |  | 271394,42 | Київське лісництво       |
| 75:561:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 196411,07 | Київське лісництво       |
| 75:549:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 299675,19 | Київське лісництво       |
| 75:548:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 294944,12 | Київське лісництво       |
| 75:547:012 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе |  | 230748    | Київське лісництво       |
| 75:546:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 224944,52 | Київське лісництво       |
| 91:408:003 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" |                    |  | 265398,17 | Подільський адмін. Район |
| 91:409:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" |                    |  | 241166,23 | Подільський адмін. Район |
| 75:550:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 281840,86 | Київське лісництво       |
| 75:551:022 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе |  | 281862,46 | Київське лісництво       |
| 75:552:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | шосе Гостомельське |  | 280146,52 | Київське лісництво       |

|            |                                                                 |                    |  |          |                    |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--|----------|--------------------|
| 75:553:001 | Комунальне підприємство "Святошинське лісопаркове господарство" | Гостомельське шосе |  | 287409,1 | Київське лісництво |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--|----------|--------------------|

### 1.6. Транспорт та вулично-дорожня мережа

Транспортна мережа району вул. Пономарьова визначається впливом важливих загальноміських магістралей - вул. Міська, просп. Палладіна, Гостомельського шосе, вул. Стеценка, дороги Київ-Ірпінь тощо. По дотичній до території проходить магістральна залізнична лінія Київ-Коростень. Планувально означені магістралі мають транзитну функцію по відношенню до території вул. Пономарьова.

**Просп. Палладіна та вул. Міська** - є елементом півкільцевої магістральної вулиці загальноміського значення, на перспективу безперервного руху. Ширина проїзних частин відповідають 4-6 смугам руху в обох напрямках з розділювальною смугою, з відповідними розширеннями в районі діючих перехресть та зупинках автобусів. Перетин з залізничною лінією - в різних рівнях з улаштуванням з'їздів - в північній частині на перетині з вул. Малинською. В південній частині на перетині з вул. Робітничою для проїзду транспорту використовуються житлові вулиці - Коростенська, Малинська, пров. Малинський. Шляхопровід через залізницю має ширину 15 м, зарезервована територія для будівництва ще одного шляхопроводу (друга черга).

На даний час магістральні вулиці просп. Палладіна і вул. Міська діють в режимі регульованого руху з світлофорними об'єктами на перетині з вулицями Стеценка, Пономарьова та в'їздом на територію ТЦ "Епіцентр". Пішохідні переходи - в одному рівні за виключенням району вул. Синьоозерної, де діє надземний пішохідний перехід.

**Вул. Стеценка** - магістральна вулиця загальноміського значення безперервного руху в даний час працює в режимі регульованого руху, має 4- смугову проїзну частину.

**Гостомельське шосе** - магістральна вулиця загальноміського значення - райдіальний підхід до міста з боку Ковеля. Має ширину проїзної частини 7,5 м з

узбіччями по 2,0 м. Магістраль перевантажена в "пікові" періоди. Транспортні розв'язки в різних рівнях відсутні.

**Автодорога Київ-Ірпінь** - магістральна вулиця районного значення. Має 4-смугову проїзну частину. В місті фактично радіальна зовнішня магістраль Київ-Ірпінь примикає до мережі районних і житлових вулиць мікрорайону Новобіличі, таких як вул. Генерала Наумова, вул. Академіка Булаховського, вул. Підлісна. Таке рішення при формуванні вуличної мережі району Новобіличів створює додаткові незручності мешканцям, перевантажує транзитним рухом районні і житлові вулиці.

**Вул. Пономарьова** - в межах території м. Києва - магістральна вулиця районного значення. Має ширину проїзної частини 7,5 м. В межах селища Коцюбинське - магістральна вулиця.

**Вулична мережа селища Коцюбинське** має дві автономні частини - північну і південну, які пов'язані між собою регульованим переїздом в одному рівні через залізничну лінію Київ -Коростень.

Переважно виробнича та житлова середньо та високоповерхова забудова північної частини селища обслуговується магістральними вулицями Пономарьова і Вокзальною. Під'їзд до військового містечка - асфальтований, проїзна частина 7,0 м.

Південна частина має регулярну сітку житлових вулиць переважно в садибній забудові з магістральним вулицями - Жовтнева та Артема. Зв'язок с. Коцюбинське з Києво-Святошинським районом здійснюється вулицями Робітничою і Пономарьова через вуличну мережу м. Києва.

Пасажирський транспорт району проектування включає залізничну двоколійну, електрифіковану лінію - Київ-Коростень. В межах території, що розглядається, діють залізничний пункт Новобіличі і залізнична станція Біличі. Станція Біличі обслуговує під'їзні колії Коцюбинського промвузла і здійснює відправлення пасажирів у приміському сполученні (близько 200 тис. пасажирів за рік). Зупинний пункт Новобіличі відправляє близько 140 тис. пасажирів у приміському сполученні. В межах с.т.м Коцюбинське діє регульований переїзд в од-

ному рівні через магістральні залізничні колії, що суперечить діючим нормативам.

Селище Коцюбинське обслуговується двома автобусними маршрутами: № 393 "Коцюбинське-Київ, ст.м. "Святошин" і № 745 "Коцюбинське - автостанція Дачна, ст.м. "Святошино".

## **РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ**

### **2.1. Архітектурно-планувальні рішення**

Функціонально-планувальна організація території, що проектується, розроблена на основі проекту Генерального плану розвитку м.Києва, комплексної схеми транспорту, з урахуванням ряду нормативних документів, які регламентують забудову та планувальну структуру міста.

Відповідно до діючого Генерального плану розвитку м. Києва до 2020р. території, що розглядається, за функціональним призначенням є територією спецпризначення і ліси та лісопарки.

Згідно проекту Генерального плану м. Києва до 2020р. на території спецпризначення передбачається багатоповерхова житлова забудова та промислова і науково-виробнича зона, а територія лісів та лісопарків віднесена до природо заповідного фонду.

На земельній ділянці площею 147 га. (територія колишнього військового містечка) по вул. Пономарьова, 1а передбачається створення інноваційного парку «BIONIC Hill», який безпосередньо межує із землями лісового фонду, що погоджені для включення до складу НПП «Голосіївський» Святошинського лісопаркового господарства.

В інноваційному проекті «BIONIC HILL» впроваджується принцип просторового поєднання житла – роботи – відпочинку. Пріоритетна галузева спеціалізація проекту «BIONIC Hill» - інформаційні та комунікаційні технології, фармацевтика та біотехнології, енергозбереження та енергоефективність. На території «BIONIC Hill» також будуть побудовані бізнес-центри та інкубатори, університет, готелі, спорткомплекс, ТРЦ, житлові будинки, школа й дитячі садки.

Зазначена спеціалізація науково - виробничої бази не матиме негативного впливу на навколишнє природне середовище і не потребує санітарно – захисних зон до житла, дошкільних та шкільних навчальних закладів, спортивно-оздоровчого комплексу, торгово-розважального центру, рекреаційної території, тощо.

Планувальна організація території обумовлена специфікою замкненості та ізолюваності території військового містечка і необхідністю розвитку при зміні функціонального призначення транспортно-планувальних зв'язків.

Запроектована дорога Пр 1, яка з'єднає комплекс з вул.Міська може входити до складу НПП «Голосіївський» після його розширення у складі господарської зони.

Планувально територія комплексу поділена на 8 мікрорайонів. Виділено чітке розділення території з розміщенням науково-виробничої бази (мікрорайони 4, 5, 6 та 7) та житлової забудови (мікрорайони 1, 2, 3), відокремлено комунальну зону для обслуговування всього району (мікрорайон 8). Житлова забудова відділена проектною дорогою районного значення. Зона громадських будівель та споруд з парковою зоною розміщено в центрі району і передбачено для обслуговування як житлової, так і виробничої забудови.

**Мікрорайон 1** За функціональним призначенням дана територія відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови з виділенням наступних зон:

- житлової середньо та багатоповерхової забудови;
- закладів освіти;
- зона громадського центру;
- озелених територій.

*Зона житлової середньо та багатоповерхової забудови.* Проектна забудова формується у вигляді груп житлових будинків висотою до 7 поверхів, формування яких зумовлено максимальним збереженням існуючих дерев і використання під забудову раніше використовуваних ділянок території. Такий принцип забудови дає можливість збереження зелених насаджень і формування комфортного міждворового середовища. Житлові будинки розміщуються з урахуванням забезпечення оптимальної орієнтації та умов інсоляції. З метою економії території, в мікрорайоні використовується принцип суміщення житла і закладів обслуговування, частина яких проектується вбудованими в перші поверхи житлових будинків, в основному, орієнтованих фасадами на вулиці. Спортивні та ігрові дитячі майданчики розташовуються в середині житлових груп.

*Зона закладів освіти.* На території мікрорайону 1 запроектований комплекс планувально відокремлений від інших навчально-виховних закладів - дитячий садок з початковою школою місткістю 350 місць (150 місць дитячого садка / 2 групи ясел по 15 дітей + 6 груп садка по 20 дітей / і 200 місць початкової школи / 8 класів по 25 учнів/).

*Зона озеленених територій.* Зона зелених насаджень мікрорайонного рівня формується з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Для благоустрою зеленої зони передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Зелені насадження обмеженого користування формуються з озеленених прибудинкових територій житлової забудови, озеленених територій загальноосвітньої школи та дитячих дошкільних закладів.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїжджих частин та навколо автостоянок .

*Зона громадського центру.* На території мікрорайону 1 запроектований адміністративний корпус з шоу-румом.

**Мікрорайон 2** За функціональним призначенням дана територія відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови з виділенням наступних зон:

- житлової середньо та багатоповерхової забудови;
- закладів освіти;
- озеленених територій.

*Зона житлової середньо та багатоповерхової забудови.* Проектна забудова формується у вигляді груп житлових будинків висотою до 7 поверхів, формування яких зумовлено максимальним збереженням існуючих дерев і використання під забудову раніше використовуваних ділянок території. Такий принцип забудови дає можливість збереження зелених насаджень і формування комфортного міждворового середовища. Житлові будинки розміщуються з урахуванням забезпечення оптимальної орієнтації та умов інсоляції. З метою економії території, в мікрорайоні використовується принцип суміщення житла і за-

кладів обслуговування, частина яких проектується вбудованими в перші поверхи житлових будинків в основному орієнтованих фасадами на вулиці. Спортивні та ігрові дитячі майданчики розташовуються в середині житлових груп.

*Зона закладів освіти.* Згідно з проектом забудови, ця зона формується вздовж проектної житлової вулиці в центрі мікрорайону. Тут передбачається розміщення загальноосвітньої школи на 1200 місць і два дитячих дошкільних заклади по 135 місць. Навчальні заклади запроектовані на планувально об'єднаній території, що дає можливість організації навчально-виховного комплексу із дитячих садків, початкових, основної і старшої шкіл. За радіусами обслуговування ці заклади забезпечать всю іншу територію житлового району.

*Зона озеленених територій.* Зона зелених насаджень формується з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Для благоустрою зеленої зони передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Зелені насадження обмеженого користування формуються з озеленених прибудинкових територій житлової забудови, озеленених територій загальноосвітньої школи та дитячих дошкільних закладів.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок .

**Мікрорайон 3** За функціональним призначенням дана територія ділиться на:

- житлової середньо та багатоповерхової забудови;
- закладів охорони здоров'я;
- зелених насаджень загального користування;
- зона закладів торгівлі, громадського харчування та побутового ринку;
- зона громадського центру багатофункціонального призначення;
- озеленених територій.

*Зона житлової середньо та багатоповерхової забудови.* Проектна забудова, як і у інших мікрорайонах, формується у вигляді груп житлових будинків висотою до 7 поверхів, формування яких зумовлено максимальним збережен-

ням існуючих дерев і використання під забудову раніше використовуваних ділянок території. Житлові будинки розміщуються з урахуванням забезпечення оптимальної орієнтації та умов інсоляції. Спортивні та ігрові дитячі майданчики розташовуються в середині житлових груп.

*Озеленені території мікрорайону.* Зона зелених насаджень мікрорайонного рівня формується з з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Для благоустрою зеленої зони передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Зелені насадження обмеженого користування формуються з озеленених прибудинкових територій житлової забудови, озеленених територій загальноосвітньої школи та дитячих дошкільних закладів.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок.

*Зелені насадження загального користування.* В центрі району запроектовано парк районного значення для забезпечення відпочинку як житлового, так і робочого населення. В парковій зоні передбачається розбудова паркової інфраструктури, декоративні водойми, спортивні майданчики загального користування, атракціони, тощо, які між собою зв'язані пішохідними доріжками. Парк буде створено на основі існуючих зелених насаджень.

*Зона закладів охорони здоров'я* прилягає до житлової та паркової забудови і знаходиться майже в центрі житлового району, прилягає до проектно-житлової вулиці. В цій зоні передбачається розміщення поліклініки на 250 відвідувань/змін.

*Зона закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування та зона громадського центру багатofункціонального призначення* прилягає до паркової зони і знаходиться в центрі комплексу. Тут запроектовано торгово-розважальний центр, готель на 165 номерів, конференц-центр та фітнес-центр.

**Мікрорайон 4, 5, 6, 7.** Промислова та науково-виробнича зона передбачає створення ІТ парку інформаційних та інших високих технологій, що включатиме бізнес-центри, наукові центри, високотехнологічну виробничу базу, які не

матимуть негативного впливу на навколишнє природне середовище. Проектна забудова формується у вигляді будівель висотою до 5 поверхів. Передбачається максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

## **2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території.**

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання.

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень з відповідними підрозділами органів виконавчої влади та територіальними спеціально – уповноваженими органами центральних органів виконавчої влади та розробником генерального плану (в разі необхідності).

До переважних видів використання територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не допускається.

До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

- 1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;
- 2) дитячі навчальні заклади, об'єкти торгівлі, громадського харчування, побутових послуг та іншого громадського обслуговування;
- 3) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;
- 4) об'єкти інженерної інфраструктури, у т.ч. ГРП, ТП, тощо;
- 5) об'єкти транспортної інфраструктури:
  - автостоянки,
  - гаражі,
  - паркінги;

5) об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);

6) громадські туалети.

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.

Зонування території:

- Ж-1 - зона середньо та багатоповерхової житлової забудови;
- Г-1 - зона об'єктів громадського центру;
- Г-4 - зона закладів охорони здоров'я;
- Р-1 – природно-заповідний фонд
- Р-3 - зона озелених територій загального користування;
- В-5 - зони підприємств V класу шкідливості;
- КС-5 - зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації ;
- ТР-3 - зона міських і районних вулиць (у червоних лініях);

#### **Ж-1 Зона середньо та багатоповерхової житлової забудови.**

##### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- житлові будинки поверховістю до 7 поверхів, окремо розташовані або зблоковані (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- житлово-громадські комплекси;
- мікрорайонні сквери, ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;

##### **Супутні види дозволеного використання:**

- загальноосвітні та спеціалізовані навчальні заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, у тому числі зблоковані з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані позашкільні заклади;

- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування первинного рівня;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування житлових будинків;
- бібліотеки;
- виставкові зали;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади, кабінети родинного лікаря;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції.
- відкриті тимчасові автостоянки (парковки, паркінги), напівпідземні гаражі, багатоповерхові підземні гаражі;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення (крім казино та залів ігрових автоматів);

**Допустимі види використання:**

- культові споруди та комплекси;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані до житлового будинку банківські, юридичні, туристичні бюро, інші офісні приміщення.

**Г-1. зона об'єктів громадського центру**

**Переважні види використання:**

- магазини;
- торгівельні центри;
- торгово-розважальні центри;
- розважальні центри;
- підприємства громадського харчування;
- банки, відділення банків;

- відділення зв'язку;
- телефонні станції;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів;
- конференц-центри;
- спортивні центри;
- фітнес-центри;
- виставкові зали, торговельні палати;
- ринки.

**Супутні види дозволеного використання:**

- ательє, майстерні побутової техніки, перукарні, інші об'єкти побутового сервісу;
- офіси, контори;
- аптеки;
- тимчасові павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будинки та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;

**Допустимі види використання:**

- пам'ятники;
- культові споруди;
- майданчики для паркування автомобілів;
- офісні приміщення;
- громадські туалети.

**Г-4 Зона закладів охорони здоров'я.**

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;

- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);

**Дозволені види використання, які супутні переважним видам:**

- аптеки;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- гостьові автостоянки.

**Допустимі види використання:**

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- установи, що надають ритуальні послуги;
- культові споруди.

**Р-3 рекреаційні зони озелених територій загального користування**

Зона виокремлена для забезпечення правових умов зберігання і використання ландшафтно-природних об'єктів в цілях короткочасного відпочинку, спорту і дозвілля населення при дотриманні нижче перелічених видів і параметрів дозволеного використання об'єктів нерухомості.

**Переважні види використання:**

- парки;
- сквери;
- бульвари;
- міські ліси;
- водойми;

**Супутні види дозволеного використання:**

- споруди для відпочинку;
- об'єкти інфраструктури відповідного виду;
- ігрові та спортивні майданчики;
- приміщення для зберігання ігрового і спортивного інвентарю;

- комплекси атракціонів;
- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри та кінотеатри, естради;
- некапітальні і відкриті споруди підприємств громадського харчування (кафе, літні кафе);
- елементи дизайну, скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- малі архітектурні форми

**Допустимі види використання:**

- пункти першої медичної допомоги;
- підприємства громадського харчування (капітальні);
- культові споруди;
- відділення міліції;
- громадські туалети;
- місця паркування;
- майданчики для виходу домашніх тварин;
- зоомайданчики;
- будівлі і споруди інженерної інфраструктури, що обслуговують дану територію

**В-5 зони підприємств V класу шкідливості**

Зона забезпечує широку виробничу діяльність промислових виробництв V-го класу шкідливості, які відповідають суворим вимогам щодо обмеження викидів металів, пилу, надмірного освітлення, вібрації, шуму та ін., що можуть впливати на навколишнє середовище.

Дозволяються деякі комерційні послуги, що сприяють розвитку виробничої діяльності.

Для зменшення впливу на прилеглі райони всі види використання повинні відповідати вимогам припустимого рівня викидів і охороні навколишнього середовища, які вимагають організації санітарно-захисних зон радіусом 50 м.

Комбінація видів дозволеного використання об'єктів нерухомості в єдиній зоні можлива тільки при умові дотримання нормативних санітарних вимог.

**Переважні види використання**

- виробничі і промислові підприємства V-го класу шкідливості.

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації;
- приміщення для обслуговування персоналу, чергового аварійного персоналу;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідницькі, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- банківсько-фінансові установи, юридичні установи, поштові відділення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети) пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

**Допустимі види використання:**

- спортивні майданчики, місця відпочинку персоналу;
- аптеки;
- пункти першої швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного Призначення;
- санітарно-технічні споруди і установи комунального призначення;

- майданчики, споруди для контрольованого організованого зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу та утилізації;
- підприємства по обслуговуванню легкових автомобілів (за виключенням автобусів);
- станції технічного обслуговування автомобілів, авторемонтні підприємства, АЗС;
- об'єкти зберігання автомобілів – гаражі боксового типу, багатопверхові, підземні і надземні гаражі, автостоянки на окремих ділянках.

### **КС-5 - зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації**

#### ***Переважні види використання:***

- районні газові котельні;
- каналізаційні насосні;
- газорозподільні пункти;
- очисні споруди поверхневих вод;
- біологічний ставок накопичувач;
- електричні підстанції;
- електричні розподільчі пункти;
- трансформаторні підстанції;
- водопровідні насосні станції;
- гаражі;
- автостоянки;
- ремонтно-технічні підприємства;
- пожедепо;
- диспетчерські пункти.

### **ТР-3. Зона міських і районних вулиць (у червоних лініях).**

#### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- підземні пішохідні переходи з виходами;

- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки, об'єкти транспортної інфраструктури;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

**Допустимі види використання:**

- елементи зовнішньої реклами;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники.

**Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:**

- усі інші об'єкти, що не вказані як переважні та допустимі види використання земельних ділянок у червоних лініях;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- елементи вищі за 0,5 метра, включаючи зелені насадження, у зоні трикутника видимості.

### 2.3. Містобудівні умови та обмеження

Таблиця 2.3.1

| №   | Містобудівні умови та обмеження, Ж-1-1                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                                  |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.  | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)                                                                                                                                               | До 175 чол./га.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                          | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р5, Р1, Р6 та житлової вулиці Ж5. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м, для громадських будівель — не регламентується. |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.                                                                                                                                                                                            |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | Зони охорони інженерних комунікацій в межах мікрорайону відсутні.                                                                                                                                                                                               |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує інженерних вишукувань згідно ДБН А.2.-1-1-2008                                                                                                                                                      |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення мікрорайону, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.                                                               |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих житлових будинків та громадських споруд з боку проектних вулиць Р5, Р1, Р6, Ж5, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                                                          |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                                                                                                                                      | Забезпечити 735 місць зберігання автомобілів, з них постійного зберігання - 590 машино-місць, тимчасового - 145 м/м.                                                                                                                                            |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                                                                                                         | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                                                                                               |

Таблиця 2.3.2

| №   | Містобудівні умови та обмеження, Ж-1-2                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                                  |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.  | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)                                                                                                                                               | До 210 чел./га.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                          | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р1, Р2, Р3 та житлової вулиці Ж1. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м, для громадських будівель — не регламентується. |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.                                                                                                                                                                                            |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | Зони охорони інженерних комунікацій в межах мікрорайону відсутні.                                                                                                                                                                                               |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує інженерних вишукувань згідно ДБН А.2.-1-1-2008                                                                                                                                                      |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення мікрорайону, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.                                                               |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих житлових будинків та громадських споруд з боку проектних вулиць Р1, Р2, Р3, Ж1, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                                                          |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                                                                                                                                      | Забезпечити 2195 місць зберігання автомобілів, з них постійного зберігання - 1830 машино-місць, тимчасового - 365 м/м.                                                                                                                                          |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                                                                                                         | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                                                                                               |

Таблиця 2.3.3

| №   | Містобудівні умови та обмеження, Ж-1-3                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                               |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.  | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)                                                                                                                                               | До 225 чол./га.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р3, Р4, та житлової вулиці Ж1. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м, для громадських будівель — не регламентується. |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.                                                                                                                                                                                         |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                               |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | Зони охорони інженерних комунікацій в межах мікрорайону відсутні.                                                                                                                                                                                            |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує інженерних вишукувань згідно ДБН А.2.-1-1-2008                                                                                                                                                   |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення мікрорайону, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.                                                            |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих житлових будинків та громадських споруд з боку проектних вулиць Р3, Р4, Ж1, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                                                           |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                                                                                                                                      | Забезпечити 768 місць зберігання автомобілів, з них постійного зберігання - 640 машино-місць, тимчасового - 128 м/м.                                                                                                                                         |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                                                                                                         | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                                                                                            |

Таблиця 2.3.4

| №   | Містобудівні умови та обмеження, Г-1                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                        |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                           |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р1, Р4, та житлової вулиці Ж1. Відступ для громадських будівель — не регламентується.                      |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | Планувальні обмеження відсутні                                                                                                                                                        |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                        |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | Зони охорони інженерних комунікацій в межах мікрорайону відсутні.                                                                                                                     |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує інженерних вишукувань згідно ДБН А.2.-1-1-2008                                                                            |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень. |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих будівель та споруд з боку проектної вулиці Р1, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                 |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                                                                                                                                      | Забезпечити 140 машино-місць тимчасового зберігання автомобілів                                                                                                                       |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                                                                                                         | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                     |

Таблиця 2.3.5

| №   | Містобудівні умови та обмеження, Г-4                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                        |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                           |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектної житлової вулиці Ж1. Відступ для громадських будівель — не регламентується.                                                           |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | Планувальні обмеження відсутні                                                                                                                                                        |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                        |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | Зони охорони інженерних комунікацій в межах мікрорайону відсутні.                                                                                                                     |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує інженерних вишукувань згідно ДБН А.2.-1-1-2008                                                                            |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень. |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих будівель та споруд з боку проектної вулиці Ж1, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                 |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                                                                                                                                      | Забезпечити 27 машино-місць тимчасового зберігання автомобілів                                                                                                                        |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                                                                                                         | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                     |

Таблиця 2.3.6

| № | Містобудівні умови та обмеження Р-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                  |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Граничний відсоток забудови                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4%                                                                                                                                               |
| 2 | Гранична щільність забудови чол. на 1 га                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Визначається містобудівною документацією                                                                                                         |
| 3 | Гранична висота будівлі/споруди                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | До 3 поверхів                                                                                                                                    |
| 4 | Мінімальні відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки, м: фронтальної, тильної, бокових                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1                                                                                                                     |
| 5 | Мінімальні відступи будівлі/споруд від червоних ліній, м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м., житлових 3 м                                                                      |
| 6 | Мінімальні відступи будівлі/споруди від суміжних будівель, м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених від 19 червня 1996 року №173) |
| 7 | Вимоги до організації під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Згідно ДБН 360-92** Розділ 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа», а також у відповідності до проекту.                                           |
| 8 | Вимоги щодо забезпечення санітарно та епідемічного благополуччя населення (забезпечення нормативної тривалості інсоляції, природної освітленості; зони санітарної охорони джерел водопостачання, СЗЗ підприємств, зона обмежень забудови радіоелектронних засобів, санітарного розриву та санітарно-охоронної смуги, рівень впливу хімічних, фізичних і біологічних чинників, забруднення атмосферного повітря, води та ґрунту тощо). | «Державні санітарні норми і правила забезпечення інсоляції будівель і території житлової забудови», СНІП П-4-79 (Природне та штучне освітлення)  |

Таблиця 2.3.7

| №  | Містобудівні умови та обмеження, В-5-1, В-5-2, В-5-3                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. | Максимально допустима щільність працюючих                                                                                                                                                                       | До 650 чол./га.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р1, Р4, та житлової вулиці Ж4, Ж5. Відступ від червоних ліній для громадських та виробничих будівель — не регламентується.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | <p>- Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.</p> <p>- Мінімальні санітарно-захисні розриви для всіх виробничих будівель і складів, які не викидають в навколишнє середовище шкідливих з неприємним запахом і пожежонебезпечних речовин, не створюють підвищення рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань і не вимагають під'їзних залізничних шляхів, повинні бути не менше 50 м. ;</p> <p>- проектування необхідно вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України, державних санітарних норм і правил</p> <p>- «Планування та забудова населених місць» (СанПіН), затверджених наказом МОЗ України від 19.06.96 №173 зі змінами та доповненнями та інших нормативних документів,;</p> <p>- врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";</p> <p>- при розробці проекту врахувати нормативні документи, зазначені у розділах «Охорона праці і техніка безпеки» та «Заходи з вибухопожежної та пожежної безпеки» містобудівного розрахунку;</p> <p>- у проекті будівництва врахувати містобудівний розрахунок та розробити дорожно - транспортну схему із передбаченням проїзду по периметру для можли-</p> |

|     |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                     | <p>вості обслуговування будівель;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- врахувати характер оточуючої забудови;</li> <li>- передбачити застосування високоякісних матеріалів для зовнішнього опорядження.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд. | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- отримати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування;</li> <li>- витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП №173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;</li> <li>- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;</li> <li>- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;</li> <li>- передбачити заходи щодо не потрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації та шкідливих відходів.</li> </ul> |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                             | Потребує додаткових інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                             | Передбачити благоустрій та озеленення мікрорайону, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                   | Організувати під'їзди до запроектованих будівель та споруд з боку проектних вулиць Р1, Р4, Ж2, Ж3, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                          | Забезпечити 6360 машино-місць тимчасового зберігання автомобілів                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                             | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Таблиця 2.3.8

| №  | Містобудівні умови та обмеження, В-5-4                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. | Максимально допустима щільність працюючих                                                                                                                                                                       | До 650 чол./га.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р5, Р7, та житлової вулиці Ж5. Відступ від червоних ліній для громадських та виробничих будівель — не регламентується.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5. | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | <p>- Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.</p> <p>- Мінімальні санітарно-захисні розриви для всіх виробничих будівель і складів, які не викидають в навколишнє середовище шкідливих з неприємним запахом і пожежонебезпечних речовин, не створюють підвищення рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань і не вимагають під'їзних залізничних шляхів, повинні бути не менше 50 м. ;</p> <p>- проектування необхідно вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України, державних санітарних норм і правил</p> <p>- «Планування та забудова населених місць» (СанПіН), затверджених наказом МОЗ України від 19.06.96 №173 зі змінами та доповненнями та інших нормативних документів,;</p> <p>- врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";</p> <p>- при розробці проекту врахувати нормативні документи, зазначені у розділах «Охорона праці і техніка безпеки» та «Заходи з вибухопожежної та пожежної безпеки» містобудівного розрахунку;</p> <p>- у проекті будівництва врахувати містобудівний розрахунок та розробити дорожно - транспортну схему із передбаченням проїзду по периметру для можли-</p> |

|     |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                     | <p>вості обслуговування будівель;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- врахувати характер оточуючої забудови;</li> <li>- передбачити застосування високоякісних матеріалів для зовнішнього опорядження.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд. | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– отримати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування;</li> <li>– витримати охороні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП №173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;</li> <li>– створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;</li> <li>– господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;</li> <li>– передбачити заходи щодо не потрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації та шкідливих відходів.</li> </ul> |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                             | Потребує додаткових інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                             | Передбачити благоустрій та озеленення мікрорайону, формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                   | Організувати під'їзди до запроектованих будівель та споруд з боку проектних вулиць Р5, Р7, Ж5, забезпечити можливість проїзду пожежних машин.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.                          | Забезпечити 990 машино-місць тимчасового зберігання автомобілів                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                             | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Таблиця 2.3.9

| №   | Містобудівні умови та обмеження, КС-5                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                                              | Відповідно до висновків Аеропорту «Київ» та ДП обслуговування повітряного руху                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.  | Максимально допустимий відсоток забудови території                                                                                                                                                              | Визначити проектом забудови                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.  | Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                                           | Проектні червоні лінії встановлені для проектних вулиць районного значення Р1, Р6 Відступ від червоних ліній— не регламентується.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони) | <p>- Відстань від лісового масиву до забудови повинна бути не менше 50 м.</p> <p>— проектування необхідно вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України, державних санітарних норм і правил</p> <p>— «Планування та забудова населених місць» (СанПіН), затверджених наказом МОЗ України від 19.06.96 №173 зі змінами та доповненнями та інших нормативних документів,;</p> <p>— врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";</p> <p>— при розробці проекту врахувати нормативні документи, зазначені у розділах «Охорона праці і техніка безпеки» та «Заходи з вибухопожежної та пожежної безпеки» містобудівного розрахунку;</p> <p>- врахувати характер оточуючої забудови.</p> |
| 6.  | Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд.                                                                                                             | Збереження існуючих об'єктів не передбачається                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                                             | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                      | Потребує додаткових інженерних вишукувань                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9.  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                                                                         | Передбачити благоустрій та озеленення, збереження існуючих зелених насаджень.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                                                                                               | Організувати під'їзди до запроектованих споруд з боку проектної вулиці Р6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                            |                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 11. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту. | Відповідно до діючих норм                         |
| 12. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                    | Вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні. |

## **2.4. Житловий фонд та розселення**

За період розрахункового строку та першої черги передбачається освоїти територію трьох мікрорайонів, на які планувально розділена територія детального плану території.

Багатоквартирний житловий фонд представлений середньо та багато - поверховими будинками (5-7 поверхів).

### **Перший мікрорайон.**

В межах першого мікрорайону в новому житловому фонді в багатоквартирній забудові на кінець розрахункового строку розміститься:

- кількість житлових будинків – 13;
- житловий фонд загальною площею квартир – 61516,2 м<sup>2</sup> ;
- кількість квартир – 1171 всього, в т.ч.:

1-кімнатних - 638,

2-кімнатних – 441,

3-кімнатних – 92;

- чисельність населення – 2238 чоловік;
- середня житлова забезпеченість – 27,5 м<sup>2</sup> / чол.

В тому числі на першу чергу будівництва:

- кількість житлових будинків – 4;
- житловий фонд загальною площею квартир – 23172,8 м<sup>2</sup> ;
- кількість квартир – 480 всього, в т.ч.:

1-кімнатних - 320,

2-кімнатних – 160,

- чисельність населення – 844 чоловік;
- середня житлова забезпеченість – 27,5 м<sup>2</sup> / чол.

### **Другий мікрорайон.**

В межах другого мікрорайону в новому житловому фонді в багатоквартирній забудові на кінець розрахункового строку розміститься:

- кількість житлових будинків – 36;
- житловий фонд загальною площею квартир – 203147,4 м<sup>2</sup> ;

- кількість квартир – 3657 всього, в т.ч.:

1-кімнатних - 1694,

2-кімнатних – 1481,

3-кімнатних – 482;

- чисельність населення – 7388 чоловік;

- середня житлова забезпеченість –  $27,5 \text{ м}^2 / \text{чол.}$

### **Третій мікрорайон.**

В межах третього мікрорайону в новому житловому фонді в багатоквартирній забудові на кінець розрахункового строку розміститься:

- кількість житлових будинків – 16;

- житловий фонд загальною площею квартир –  $70896,0 \text{ м}^2$  ;

- кількість квартир – 1282 всього, в т.ч.:

1-кімнатних - 592,

2-кімнатних – 522,

3-кімнатних – 168;

- чисельність населення – 2576 чоловік;

- середня житлова забезпеченість –  $27,5 \text{ м}^2 / \text{чол.}$

### **Всього по мікрорайонах в новому житловому фонді в багатоквартирній забудові на кінець розрахункового строку розміститься:**

- кількість житлових будинків – 65;

- житловий фонд загальною площею квартир –  $335559,6 \text{ м}^2$  ;

- кількість квартир – 6110 всього, в т.ч.:

1-кімнатних - 2924,

2-кімнатних - 2444,

3-кімнатних – 742;

- чисельність населення – 12200 чоловік;

- середня житлова забезпеченість –  $27,5 \text{ м}^2 / \text{чол.}$

## **2.5. Розрахунок щільності населення**

Згідно з ДБН 360-92\*\*, п.3.7 щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати в межах 180-450 люд./га.

Щільність населення мікрорайонів 1,2,3 визначена, виходячи з показників чисельності населення та мікрорайонної території, і складає:

- мікрорайон 1 – 175 чел./га.;
- мікрорайон 2 – 210 чел./га.;
- мікрорайон 3 – 225 чел./га.;

Таблиця 2.5.1

Показники перспективного житлового фонду та чисельності населення мікрорайонів 1,2,3 на кінець розрахункового строку

| Показники перспективного житлового фонду |              |                  |                       |                                        |                               |                          |                   |         |         |        |                                          |
|------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|---------|---------|--------|------------------------------------------|
| № за експлік.                            | Поверховість | Кількість секцій | Площа забудови, кв. м | Загальна площа житлової частини, кв. м | Загальна площа квартир, кв. м | Будівельний об'єм, куб.м | Кількість квартир |         |         |        | Розрахункова чисельність населення, чол. |
|                                          |              |                  |                       |                                        |                               |                          | 1-кімн.           | 2-кімн. | 3-кімн. | Всього |                                          |
| Мікрорайон 1                             |              |                  |                       |                                        |                               |                          |                   |         |         |        |                                          |
| 1                                        | 5            | 4                | 1460                  | 6023,54                                | 5155,42                       | 18070,62                 | 52                | 38      | 8       | 98     | 188                                      |
| 2                                        | 5            | 2                | 737                   | 3035,03                                | 2613,96                       | 9105,09                  | 18                | 19      | 8       | 45     | 95                                       |
| 3                                        | 5            | 3                | 1136                  | 4650,80                                | 3908,57                       | 13952,40                 | 27                | 28      | 12      | 67     | 142                                      |
| 4                                        | 5            | 4                | 1462                  | 5994,97                                | 5038,65                       | 17984,91                 | 42                | 37      | 12      | 91     | 183                                      |
| 5                                        | 5            | 3                | 1136                  | 4702,63                                | 4061,29                       | 14107,89                 | 29                | 29      | 12      | 70     | 148                                      |
| 6                                        | 5            | 4                | 1462                  | 5994,97                                | 5038,65                       | 17984,91                 | 42                | 37      | 12      | 91     | 183                                      |
| 7                                        | 5            | 3                | 1064                  | 4379,20                                | 3744,04                       | 13137,60                 | 33                | 28      | 8       | 69     | 136                                      |
| 8                                        | 5            | 3                | 1064                  | 4379,20                                | 3744,04                       | 13137,60                 | 33                | 28      | 8       | 69     | 136                                      |
| 9                                        | 5            | 4                | 1462                  | 5994,97                                | 5038,65                       | 17984,91                 | 42                | 37      | 12      | 91     | 183                                      |
| 10                                       | 7            | 3                | 1154                  | 6804,61                                | 5793,2                        | 20413,83                 | 80                | 40      |         | 120    | 211                                      |
| 11                                       | 7            | 3                | 1154                  | 6804,61                                | 5793,2                        | 20413,83                 | 80                | 40      |         | 120    | 211                                      |
| 12                                       | 7            | 3                | 1154                  | 6804,61                                | 5793,2                        | 20413,83                 | 80                | 40      |         | 120    | 211                                      |
| 13                                       | 7            | 3                | 1154                  | 6804,61                                | 5793,2                        | 20413,83                 | 80                | 40      |         | 120    | 211                                      |
| Всього по мікрорайону 1                  |              |                  | 15599                 | 72374                                  | 61516                         | 217121                   | 638               | 441     | 92      | 1171   | 2238                                     |

**Мікрорайон 2**

|    |     |   |      |         |         |          |    |    |    |     |     |
|----|-----|---|------|---------|---------|----------|----|----|----|-----|-----|
| 14 | 7   | 4 | 1460 | 8442,46 | 7281,26 | 25327,38 | 72 | 54 | 12 | 138 | 265 |
| 15 | 7   | 3 | 1136 | 6594,35 | 5733,21 | 19783,05 | 39 | 41 | 18 | 98  | 208 |
| 16 | 7   | 2 | 737  | 4203,22 | 3540,02 | 12609,66 | 19 | 26 | 12 | 57  | 129 |
| 17 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |
| 18 | 5-6 | 4 | 1525 | 7207,18 | 6103,20 | 21621,54 | 61 | 44 | 9  | 114 | 222 |
| 19 | 5-6 | 4 | 1525 | 7207,18 | 6103,20 | 21621,54 | 61 | 44 | 9  | 114 | 222 |
| 20 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |
| 21 | 5-7 | 4 | 1462 | 7752,75 | 6587,51 | 23258,25 | 54 | 49 | 16 | 119 | 240 |
| 22 | 5-6 | 3 | 1136 | 5312,64 | 4600,68 | 15937,92 | 32 | 33 | 14 | 79  | 167 |
| 23 | 5-6 | 3 | 1136 | 5312,64 | 4600,68 | 15937,92 | 32 | 33 | 14 | 79  | 167 |
| 24 | 5-7 | 4 | 1462 | 7752,75 | 6587,51 | 23258,25 | 54 | 49 | 16 | 119 | 240 |
| 25 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |
| 26 | 5-6 | 4 | 1462 | 6873,86 | 5813,08 | 20621,58 | 48 | 43 | 14 | 105 | 211 |
| 27 | 5-6 | 4 | 1462 | 6873,86 | 5813,08 | 20621,58 | 48 | 43 | 14 | 105 | 211 |
| 28 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |
| 29 | 5-7 | 3 | 1462 | 7752,75 | 6587,51 | 23258,25 | 54 | 49 | 16 | 119 | 240 |
| 30 | 5-6 | 3 | 1136 | 5312,64 | 4600,68 | 15937,92 | 32 | 33 | 14 | 79  | 167 |
| 31 | 5-6 | 3 | 1136 | 5312,64 | 4600,68 | 15937,92 | 32 | 33 | 14 | 79  | 167 |
| 32 | 5-7 | 3 | 1462 | 7752,75 | 6587,51 | 23258,25 | 54 | 49 | 16 | 119 | 240 |
| 33 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |
| 34 | 5-6 | 4 | 1462 | 6873,86 | 5813,08 | 20621,58 | 48 | 43 | 14 | 105 | 211 |
| 35 | 5-6 | 4 | 1462 | 6873,86 | 5813,08 | 20621,58 | 48 | 43 | 14 | 105 | 211 |
| 36 | 5-7 | 3 | 1136 | 5922,65 | 5140,07 | 17767,95 | 35 | 37 | 16 | 88  | 187 |

|                                |     |   |              |               |               |               |             |             |            |             |             |
|--------------------------------|-----|---|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 37                             | 5-7 | 4 | 1462         | 7752,75       | 6587,51       | 23258,25      | 54          | 49          | 16         | 119         | 240         |
| 38                             | 5-6 | 3 | 1136         | 5312,64       | 4600,68       | 15937,92      | 32          | 33          | 14         | 79          | 167         |
| 39                             | 5-6 | 3 | 1136         | 5312,64       | 4600,68       | 15937,92      | 32          | 33          | 14         | 79          | 167         |
| 40                             | 5-7 | 4 | 1462         | 7752,75       | 6587,51       | 23258,25      | 54          | 49          | 16         | 119         | 240         |
| 41                             | 5-7 | 4 | 1528         | 8142,48       | 6923,60       | 24427,44      | 72          | 50          | 10         | 132         | 252         |
| 42                             | 6   | 3 | 1129         | 5591,41       | 4808,59       | 16774,23      | 54          | 35          | 5          | 94          | 175         |
| 43                             | 6   | 3 | 1129         | 5591,41       | 4808,59       | 16774,23      | 54          | 35          | 5          | 94          | 175         |
| 44                             | 5-7 | 4 | 1528         | 8142,48       | 6923,60       | 24427,44      | 72          | 50          | 10         | 132         | 252         |
| 45                             | 7   | 2 | 737          | 4255,10       | 3692,74       | 12765,30      | 24          | 27          | 12         | 63          | 134         |
| 46                             | 7   | 3 | 1136         | 6542,52       | 5580,49       | 19627,56      | 37          | 40          | 18         | 95          | 203         |
| 47                             | 7   | 4 | 1460         | 8442,46       | 7281,26       | 25327,38      | 72          | 54          | 12         | 138         | 265         |
| 48                             | 7   | 4 | 1528         | 8814,18       | 7516,74       | 26442,54      | 76          | 54          | 12         | 142         | 273         |
| 49                             | 7   | 3 | 1130         | 6526,71       | 5628,99       | 19580,13      | 63          | 41          | 6          | 110         | 205         |
| <b>Всього по Мікрорайону 2</b> |     |   | <b>45940</b> | <b>237127</b> | <b>203147</b> | <b>711380</b> | <b>1694</b> | <b>1481</b> | <b>482</b> | <b>3657</b> | <b>7388</b> |
| <b>Мікрорайон 3</b>            |     |   |              |               |               |               |             |             |            |             |             |
| 50                             | 5   | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60      | 33          | 28          | 8          | 69          | 136         |
| 51                             | 5   | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91      | 42          | 37          | 12         | 91          | 183         |
| 52                             | 5   | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91      | 42          | 37          | 12         | 91          | 183         |
| 53                             | 5   | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60      | 33          | 28          | 8          | 69          | 136         |
| 54                             | 5   | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91      | 42          | 37          | 12         | 91          | 183         |
| 55                             | 5   | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60      | 33          | 28          | 8          | 69          | 136         |
| 56                             | 5   | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60      | 33          | 28          | 8          | 69          | 136         |
| 57                             | 5   | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91      | 42          | 37          | 12         | 91          | 183         |

|                                |   |   |              |               |               |                |             |             |            |             |              |
|--------------------------------|---|---|--------------|---------------|---------------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| 58                             | 5 | 3 | 1136         | 4702,63       | 4061,29       | 14107,89       | 29          | 29          | 12         | 70          | 148          |
| 59                             | 5 | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91       | 42          | 37          | 12         | 91          | 183          |
| 60                             | 5 | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91       | 42          | 37          | 12         | 91          | 183          |
| 61                             | 5 | 3 | 1136         | 4702,63       | 4061,29       | 14107,89       | 29          | 29          | 12         | 70          | 148          |
| 62                             | 5 | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60       | 33          | 28          | 8          | 69          | 136          |
| 63                             | 5 | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91       | 42          | 37          | 12         | 91          | 183          |
| 64                             | 5 | 4 | 1462         | 5994,97       | 5038,65       | 17984,91       | 42          | 37          | 12         | 91          | 183          |
| 65                             | 5 | 3 | 1064         | 4379,20       | 3744,04       | 13137,60       | 33          | 28          | 8          | 69          | 136          |
| <b>Всього по Мікрорайону 3</b> |   |   | <b>20352</b> | <b>83640</b>  | <b>70896</b>  | <b>250921</b>  | <b>592</b>  | <b>522</b>  | <b>168</b> | <b>1282</b> | <b>2576</b>  |
| <b>Разом по Мікрорайонах</b>   |   |   | <b>81891</b> | <b>393141</b> | <b>335560</b> | <b>1179422</b> | <b>2924</b> | <b>2444</b> | <b>742</b> | <b>6110</b> | <b>12200</b> |

## **2.6. Прибудинкові території**

Розрахункова потреба житлової території для мешканців мікрорайонів 1,2,3 визначена на основі нормативних показників ДБН 360-92\*\*, п.3.8, 1 (для житлової забудови не більше 9 поверхів мінімальна розрахункова площа ділянки 15,3 – 13,9 кв. м. на 1 людину).

Проектне функціональне використання та питомі розміри елементів житлової території мають відповідати розрахунковому балансу житлової території згідно з вимогам ДБН 360-92\*\*, пп.3.15-3.16.

Розрахункові показники прибудинкових майданчиків наведені в таблиці нижче.

Таблиця 2.6.1

## Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків мікрорайонів 1,2,3

| № п/п | Майданчики                                                                                               | Питомі розміри майданчиків, кв. м. на 1 люд (ДБН 360-92 ** пп.3.15-3.16) | Мікрорайон 1                 | Мікрорайон 2                 | Мікрорайон 3                 | Разом, кв.м     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
|       |                                                                                                          |                                                                          | Розрахункові показники, кв.м | Розрахункові показники, кв.м | Розрахункові показники, кв.м |                 |
| 1     | Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів) | 6,0                                                                      | 13428,0                      | 44328,0                      | 15456,0                      | 73212,0         |
| 2     | Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку                                       | 0,7                                                                      | 1566,6                       | 5171,6                       | 1803,2                       | 8541,4          |
| 3     | Майданчики для відпочинку дорослого населення                                                            | 0,1                                                                      | 223,8                        | 738,8                        | 257,6                        | 1220,2          |
| 4     | Майданчики для господарських цілей                                                                       | 0,3                                                                      | 671,4                        | 2216,4                       | 772,8                        | 3660,6          |
| 5     | Майданчики для виховування собак                                                                         | 0,3                                                                      | 671,4                        | 2216,4                       | 772,8                        | 3660,6          |
| 6     | Майданчики для стоянки автомашин *                                                                       | 0,8                                                                      | 1790,4                       | 5910,4                       | 2060,8                       | 9761,6          |
| 7     | Майданчики для занять фізкультурною                                                                      | 0,2                                                                      | 447,6                        | 1477,6                       | 515,2                        | 2440,4          |
|       | <b>Разом</b>                                                                                             |                                                                          | <b>18799,2</b>               | <b>62059,2</b>               | <b>21638,4</b>               | <b>102496,8</b> |

\* Детальні розрахунки наведені в розрахунку потреби в місцях паркування автомобілів

## **2.7. Об'єкти та установи обслуговування**

В детальному плані території розрахунок підприємств та установ обслуговування населення для мешканців мікрорайону 1,2,3 виконаний у відповідності з Державними будівельними нормами України ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та забезпечує соціально-гарантований мінімум, що не виключає можливість будівництва додаткових об'єктів та споруд обслуговування.

Мережа громадського обслуговування населення формується з підприємств та установ обслуговування, які поділяються на:

- підприємства та установи обслуговування населення мікрорайонного значення, які обслуговують населення в межах максимально – допустимих радіусів, до складу яких входять: дошкільні навчальні заклади, загальноосвітні навчальні заклади, підприємства продовольчої і непродовольчої торгівлі, підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, кафетерії), підприємства побутового обслуговування, заклади охорони здоров'я (аптеки), роздавальні пункти молочної кухні, заклади культури (приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності, підприємства зв'язку (філії відділення ощадбанку, відділення зв'язку), приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- підприємства та установи обслуговування населення житлового району з радіусом обслуговування не більше 1500 м, до складу яких входять: підприємства непродовольчої торгівлі, підприємства громадського харчування (кафе, ресторани), підприємства побутового обслуговування, заклади охорони здоров'я (поліклініки для дорослих та дітей, аптеки), заклади культури (масові бібліотеки, клубні установи та центри дозвілля), заклади позашкільного виховання дітей (школи

мистецтв), фізкультурні та спортивні споруди (спортивні зали та басейни), пожежні депо.

Для визначення обсягів нового будівництва установ та підприємств обслуговування виконані розрахунки, виходячи із розрахункової чисельності населення.

Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл визначена, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку, виконаного Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України на період до 2026 року (показник забезпеченості на 1,0 тис. чоловік дошкільними навчальними закладами – 34 місця, школами – 114 місць). Вказані показники були попередньо погоджені з управлінням освіти міста.

Відповідно до нормативних вимог (ДБН 360-92\*\* додаток 6.3.) максимально допустимі радіуси обслуговування дитячих дошкільних установ, розташованих окремо або у комплексі з початковою школою – 300 м, загальноосвітніх шкіл I – II ступеня – 750 м, III ступеня – 2000 м.

Враховуючи це, на запроектованій території житлового району передбачається розмістити наступні навчально-виховні заклади:

На території мікрорайону 1 запроектований комплекс планувально відокремлений від інших навчально – виховних закладів:

Дитячий садок з початковою школою місткістю 350 місць (150 місць дитячого садка / 2 групи ясел по 15 дітей + 6 груп садка по 20 дітей / і 200 місць початкової школи / 8 класів по 25 учнів/).

На території мікрорайону 2 навчальні заклади запроектовані на планувально об'єднаній території, що дає можливість організації навчально-виховного комплексу із дитячих садків, початкових, основної і старшої шкіл. За радіусами обслуговування ці заклади забезпечать всю іншу територію житлового району:

Два дитячих садка місткістю по 135 місць кожен (1 група ясел 15 дітей + 6 груп садка по 20 дітей);

Загальноосвітня школа місткістю 1200 учнів на 40 класів (12 класів початкової школи (по 3 класи на паралелі) + 28 класів основної і старшої школи ( по 4 класи на паралелі)).

Сумарна забезпеченість мешканців житлового району місцями у дитячих дошкільних і шкільних закладах складає 415 місць в дитячих садках і 1400 місць у школах, що відповідає необхідній за розрахунком кількості місць.

Культурно-побутове обслуговування буде здійснюватися за рахунок нових об'єктів, які будуть споруджені комплексно. Підприємства та установи обслуговування розміщуватимуться як в окремих будівлях, так і вбудовані в перші поверхи житлових будинків.

Розрахунок необхідної кількості місць в позашкільних установах.

Нормативна забезпеченість позашкільними установами згідно ДБН 360-92\*\* табл. 6.1 складає 15,3% від загальної кількості школярів 4-9 класів.

Нормативами не передбачено місця у позашкільних установах для дітей дошкільного віку і початкової школи.

На даній території за розрахунками розміститься 1402 дитини шкільного віку і, відповідно, 637 дітей 4-9 класів. Нормативна забезпеченість позашкільними установами складатиме (15,3%) 98 місць.

Додатково бажано передбачити місця у позашкільних закладах для дітей дошкільного віку і початкової школи у кількості 130 місць (15,3% від загальної кількості дітей віком від 3 до 10 років).

Відповідно до нормативних вимог (ДБН 360-92\*\* додаток 6.3.) максимально допустимі радіуси обслуговування позашкільних установ – 750 – 1500 м. Тобто радіус обслуговування дозволяє розмістити позашкільні установи частково у спортивних залах та клубних приміщеннях школи, а також у вбудовано-прибудованих приміщеннях житлових будинків, що наближені до загальноміського центру.

На даній території пропонується розмістити:

- дитячі спортивні секції: частково у спортивних залах і на стадіоні школи, частково у фітнес-центрі (у групах по 10-15 місць одночасного перебування);

- музичну школу або школу мистецтв (на 10-15 місць одночасного перебування) у вбудовано-прибудованих приміщеннях житлового будинку, що наближений до загальноміського центру;

- студії дитячої творчості у вбудовано-прибудованих приміщеннях житлових будинків та клубних приміщеннях школи (на 10-15 місць одночасного перебування).

Для дітей дошкільного віку спортивні секції, студії танцю, образотворчого мистецтва і підготовки до школи можуть працювати на базі дитячих садків і початкової школи, а також у вбудовано-прибудованих приміщеннях житлових будинків.

Розміри земельних ділянок позашкільних установ не нормуються. Тому розміри земельних ділянок визначаються за основною функцією будівель, в яких будуть розміщені позашкільні установи.

Розрахунок та розміщення підприємств та установ обслуговування наведені в таблицях нижче.

## РОЗРАХУНОК

потреби в підприємствах і установах громадського обслуговування мікрорайонного значення для населення Мікрорайону 1

На розрахунковий період

Розрахункова чисельність населення 2,238 тис.чол

в існуючому фонді, що зберігається тис.чол

у фонді, що проектується 2,238 тис.чол

| № п/п | Види підприємств і установ                                                               | Одиниця виміру             | Розрахункова норма на 1000 чол. | Потрібно за розрахунком |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1     | Дошкільні навчальні заклади, всього                                                      | місць                      | 34                              | 76                      |
| 2     | Загальноосвітні навчальні заклади, всього                                                | місць                      | 114                             | 255                     |
| 3     | Підприємства торгівлі                                                                    | м <sup>2</sup> торг. пл.   |                                 | 195                     |
|       | у тому числі:                                                                            |                            |                                 |                         |
|       | продовольчої                                                                             | //                         | 68                              | 152                     |
|       | непродовольчої                                                                           | //                         | 19                              | 43                      |
| 4     | Підприємства громадського харчування                                                     | місць                      | 5                               | 11                      |
| 5     | Магазини-кулінарії                                                                       | роб.місць                  | 0,15                            | -                       |
| 6     | Підприємства побутового обслуговування, всього                                           | роб.місць                  | 1,34                            | 3                       |
| 7     | Аптеки                                                                                   | м <sup>2</sup> норм.пл.    | 34                              | 76                      |
| 8     | Роздавальні пункти молочної кухні                                                        | порц./добу                 | 100                             | 224                     |
| 9     | Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності | м <sup>2</sup> заг.пл.     | 60                              | 134                     |
| 10    | Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять                                            | м <sup>2</sup> заг.пл.     | 60                              | 134                     |
| 11    | ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)                                                 | 1 об.на м/р до 20 тис.жит. | 1                               | 1                       |
| 12    | Приймальні пункти вторсировини                                                           | //                         | 1                               | -                       |
| 13    | Філії відділення ощадбанку                                                               | м <sup>2</sup> норм.пл.    | 20                              | 45                      |
| 14    | Відділення зв'язку                                                                       | м <sup>2</sup> заг.пл.     | 38                              | 85                      |
| 15    | Спортплощадки                                                                            | га                         | 0,08                            | 0,2                     |
| 16    | Громадські вбиральні                                                                     | прилад                     | 0,2                             | 1                       |

## РОЗРАХУНОК

потреби в підприємствах і установах громадського обслуговування мікрорайонного значення для населення Мікрорайону 2

На розрахунковий період

Розрахункова чисельність населення в існуючому фонді, що зберігається 7,388 тис.чол  
у фонді, що проектується 7,388 тис.чол

| № п/п | Види підприємств і установ                                                               | Одиниця виміру             | Розрахункова норма на 1000 чол. | Потрібно за розрахунком |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1     | Дошкільні навчальні заклади, всього                                                      | місць                      | 34                              | 251                     |
| 2     | Загальноосвітні навчальні заклади, всього                                                | місць                      | 114                             | 842                     |
| 3     | Підприємства торгівлі                                                                    | м2торг. пл.                |                                 | 642                     |
|       | у тому числі:                                                                            |                            |                                 |                         |
|       | продовольчої                                                                             | //                         | 68                              | 502                     |
|       | непродовольчої                                                                           | //                         | 19                              | 140                     |
| 4     | Підприємства громадського харчування                                                     | місць                      | 5                               | 37                      |
| 5     | Магазини-кулінарії                                                                       | роб.місць                  | 0,15                            | 1                       |
| 6     | Підприємства побутового обслуговування, всього                                           | роб.місць                  | 1,34                            | 10                      |
| 7     | Аптеки                                                                                   | м2 норм.пл.                | 34                              | 251                     |
| 8     | Роздавальні пункти молочної кухні                                                        | порц./добу                 | 100                             | 739                     |
| 9     | Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності | м2 заг.пл.                 | 60                              | 443                     |
| 10    | Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять                                            | м2 заг.пл.                 | 60                              | 443                     |
| 11    | ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)                                                 | 1 об.на м/р до 20 тис.жит. | 1                               | -                       |
| 12    | Приймальні пункти вторсировини                                                           | _ // _                     | 1                               | 1                       |
| 13    | Філії відділення ощадбанку                                                               | м2 норм.пл.                | 20                              | 148                     |
| 14    | Відділення зв'язку                                                                       | м2 заг.пл.                 | 38                              | 281                     |
| 15    | Спортплощадки                                                                            | га                         | 0,08                            | 0,6                     |
| 16    | Громадські вбиральні                                                                     | прилад                     | 0,2                             | 1                       |

Таблиця 2.7.3

## РОЗРАХУНОК

потреби в підприємствах і установах громадського обслуговування мікрорайонного значення для населення Мікрорайону 3

|       |                                                                                          |                            | Розрахункова чисельність населення в існуючому фонді, що зберігається | На розрахунковий період |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|       |                                                                                          |                            | у фонді, що проектується                                              | 2,576 тис.чол           |
|       |                                                                                          |                            |                                                                       | 2,576 тис.чол           |
| № п/п | Види підприємств і установ                                                               | Одиниця виміру             | Розрахункова норма на 1000 чол.                                       | Потрібно за розрахунком |
| 1     | Дошкільні навчальні заклади, всього                                                      | місць                      | 34                                                                    | 88                      |
| 2     | Загальноосвітні навчальні заклади, всього                                                | місць                      | 114                                                                   | 294                     |
| 3     | Підприємства торгівлі                                                                    | м2торг. пл.                |                                                                       |                         |
|       | у тому числі:                                                                            |                            |                                                                       |                         |
|       | продовольчої                                                                             | //                         | 68                                                                    | 175                     |
|       | непродовольчої                                                                           | //                         | 19                                                                    | 49                      |
| 4     | Підприємства громадського харчування                                                     | місць                      | 5                                                                     | 13                      |
| 5     | Магазини-кулінарії                                                                       | роб.місць                  | 0,15                                                                  | -                       |
| 6     | Підприємства побутового обслуговування, всього                                           | роб.місць                  | 1,34                                                                  | 3                       |
| 7     | Аптеки                                                                                   | м2 норм.пл.                | 34                                                                    | 88                      |
| 8     | Роздавальні пункти молочної кухні                                                        | порц./добу                 | 100                                                                   | 258                     |
| 9     | Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності | м2 заг.пл.                 | 60                                                                    | 155                     |
| 10    | Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять                                            | м2 заг.пл.                 | 60                                                                    | 155                     |
| 11    | ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)                                                 | 1 об.на м/р до 20 тис.жит. | 1                                                                     | -                       |
| 12    | Приймальні пункти вторсировини                                                           | _//_                       | 1                                                                     | -                       |
| 13    | Філії відділення ощадбанку                                                               | м2 норм.пл.                | 20                                                                    | 52                      |
| 14    | Відділення зв'язку                                                                       | м2 заг.пл.                 | 38                                                                    | 98                      |
| 15    | Спортплощадки                                                                            | га                         | 0,08                                                                  | 0,2                     |
| 16    | Громадські вбиральні                                                                     | прилад                     | 0,2                                                                   | 1                       |

Таблиця 2.7.4

**РОЗРАХУНОК**  
**потреби в підприємствах і установах громадського обслуговування мікрорайонного значення**  
**для населення мікрорайонів 1, 2, 3**

|                                    |                              |         |                                 |         |
|------------------------------------|------------------------------|---------|---------------------------------|---------|
|                                    | На розрахунковий пе-<br>ріод |         | з них на 1-шу чергу будівництва |         |
| Розрахункова чисельність населення | 12,2                         | тис.чол | 0,844                           | тис.чол |
| В існуючому фонді, що зберігається |                              | тис.чол |                                 | тис.чол |
| у фонді, що проектується           | 12,2                         | тис.чол | 0,844                           | тис.чол |

| №<br>п/п | Види підприємств і установ                | Одиниця виміру | Розрахункова норма на 1000 чол. | Потрібно за розрахунком |                        | Існуючі придатні для експлуатації | Нове будівництво |                        | Розміщення                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                           |                |                                 | всього                  | на 1 чергу будівництва |                                   | всього           | на 1 чергу будівництва | всього                                                                                                                                                              | на 1 чергу будівництва                                                                              |
| 1        | Дошкільні навчальні заклади, всього       | місць          | 34                              | 415                     | 29                     | —                                 | 415              | 29                     | 1 мр. - дитячий садок з початковою школою № експ. 100 (садок на 150 місць + поч.школа на 200 місць) ; 2 мр. - два дит. садка № експ. 101 і 102 (на 135 місць кожен) | 1 мр. - дитячий садок з початковою школою № експ. 100 (садок на 150 місць + поч.школа на 200 місць) |
| 2        | Загальноосвітні навчальні заклади, всього | місць          | 114                             | 1391                    | 96                     | —                                 | 1391             | 96                     | 2 мр. - загальноосвітня школа № експ. 103 (на 1200 учнів)                                                                                                           | 1 мр. - дитячий садок з початковою школою № експ. 100 (садок на 150 місць + поч.школа на 200 місць) |

|   |                                      |             |    |      |    |   |      |    |                                                                                                                                 |                                                                                |
|---|--------------------------------------|-------------|----|------|----|---|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Підприємства торгівлі                | м2торг. пл. |    | 1061 | 73 | — | 1061 | 73 | 1, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 62) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
|   | у тому числі:                        |             |    |      |    |   |      |    |                                                                                                                                 |                                                                                |
|   | продовольчої                         | _//_        | 68 | 830  | 57 | — | 830  | 57 | 1, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 62) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
|   | непродовольчої                       | _//_        | 19 | 232  | 16 | — | 232  | 16 | 1, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 62) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 4 | Підприємства громадського харчування | місць       | 5  | 61   | 4  | — | 61   | 4  | 1, 2 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 47) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |

|   |                                                                                            |                |      |      |    |   |      |    |                                                                                                                                        |                                                                                |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|------|----|---|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Магазини-кулінарії                                                                         | роб.місць      | 0,15 | 2    | -  | — | 2    | -  | 2 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ. 47) та в загальноміському центрі (№ експ. 67)              |                                                                                |
| 6 | Підприємства побутового обслуговування, всього                                             | роб.місць      | 1,34 | 16   | 1  | — | 16   | 1  | 1, 2, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 47, 58) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 7 | Аптеки                                                                                     | м2<br>норм.пл. | 34   | 415  | 29 | — | 415  | 29 | 1, 2 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 49) та в приміщенні поліклініки (№ експ. 66)         | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 8 | Роздавальні пункти молочної кухні                                                          | порц./добу     | 100  | 1220 | 84 | — | 1220 | 84 | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11, ) та в приміщенні поліклініки (№ експ. 66)              | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 9 | Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозволяючи та аматорської діяльності | м2 заг.пл.     | 60   | 732  | 51 | — | 732  | 51 | 1, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 62) та в фітнес центрі (№ експ. 68)                  | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |

|    |                                               |                            |      |      |      |   |      |      |                                                                                                                                 |                                                                                |
|----|-----------------------------------------------|----------------------------|------|------|------|---|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять | м2 заг.пл.                 | 60   | 732  | 51   | — | 732  | 51   | 1, 3 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 62) та в фітнес центрі (№ експ. 68)           | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 11 | ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)      | 1 об.на м/р до 20 тис.жит. | 1    | 1    | 1    | — | 1    | 1    | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11)                                                  | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 12 | Приймальні пункти вторсировини                | _//_                       | 1    | 1    | 1    | — | 1    | 1    | в 2 мікрорайоні                                                                                                                 |                                                                                |
| 13 | Філії відділення ощадбанку                    | м2 норм.пл.                | 20   | 244  | 17   | — | 244  | 17   | 1, 2 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 49) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 14 | Відділення зв'язку                            | м2 заг.пл.                 | 38   | 464  | 32   | — | 464  | 32   | 1, 2 мр. - в вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків (№ експ.11, 49) та в загальноміському центрі (№ експ. 67) | 1 мр. - в вбудованих приміщеннях першого поверху житлового будинку (№ експ.11) |
| 15 | Спортплощадки                                 | га                         | 0,08 | 0,98 | 0,07 | — | 0,98 | 0,07 | на території мікрорайонів 1, 2, 3                                                                                               |                                                                                |
| 16 | Громадські вбиральні                          | прилад                     | 0,2  | 3    | 0    | — | 3    | -    | на території мікрорайонів 1, 2, 3                                                                                               |                                                                                |

Таблиця 2.7.5

## РОЗРАХУНОК

потреби в підприємствах і установах громадського обслуговування рівня житлового району  
для населення житлового району

тис.чол

Розрахункова чисельність населення

12,2 л

| №<br>п/п | Види підприємств і установ                     | Одиниця виміру         | Розрахункова норма на 1000 чол. | Потрібно за розрахунком | Існуючий фонд, що зберігається | Передбачено до розміщення | Розміщення                             |
|----------|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| 1        | Підприємства непродовольчої торгівлі           | м2 торг.пл.            | 22                              | 268                     | —                              | 268                       | в загальноміському центрі (№ експ. 67) |
| 2        | Підприємства громадського харчування           | місць                  | 5                               | 61                      | —                              | 61                        | в загальноміському центрі (№ експ. 67) |
| 3        | Підприємства побутового обслуговування, всього | робочих місць          | 0,94                            | 11                      | —                              | 11                        | в загальноміському центрі (№ експ. 67) |
| 4        | Поліклініки, всього                            | відвід./зміну          | 17,6                            | 215                     | —                              | 215                       | поліклініка (№ експ. 66)               |
|          | у тому числі:                                  |                        |                                 |                         |                                |                           |                                        |
|          | для дорослих                                   | _//_                   | 13,9                            | 170                     | —                              | 170                       | поліклініка № експ. 66                 |
|          | для дітей                                      | _//_                   | 3,7                             | 45                      | —                              | 45                        | поліклініка № експ. 66                 |
| 5        | Бібліотеки                                     | тис.одиниць збереження | 2,1                             | 26                      | —                              | 26                        | в житловому будинку (№ експ.50)        |
| 6        | Клубні установи та центри дозвілля             | місць                  | 15                              | 183                     | —                              | 183                       | в житловому будинку (№ експ.50)        |
| 7        | Школи мистецтв, всього                         | учнів                  | 9                               | 110                     | —                              | 110                       | в житловому будинку (№ експ.54)        |
|          |                                                | місць                  | 3                               | 37                      | —                              | 37                        |                                        |

|    |                                                            |                                     |                     |            |   |            |                                                             |
|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------|---|------------|-------------------------------------------------------------|
| 8  | Відеосалони                                                | об'єкт                              | 1                   | 12         | — | 12         | в житловому будинку<br>(№ експ.54)                          |
| 9  | Культові споруди                                           | об'єкт                              | 1                   | 12         | — | 12         | на території житлового<br>району                            |
| 10 | Фізкультурно-спортивні<br>споруди:                         |                                     |                     | 793        | — | 793        | в житловому будинку<br>(№ експ.48)                          |
|    | <i>спортивні зали загально-<br/>го користування</i>        | <i>м2 площі під-<br/>логи</i>       | <i>46</i>           | <i>561</i> | — | <i>561</i> | <i>в житловому будинку<br/>(№ експ.48)</i>                  |
|    | <i>басейни криї і відкриті<br/>загального користування</i> | <i>м2 площі дзер-<br/>кала води</i> | <i>19</i>           | <i>232</i> | — | <i>232</i> | <i>в житловому будинку<br/>(№ експ.48)</i>                  |
| 11 | Громадські вбиральні                                       | прилад                              | 0,1                 | 1          | — | 1          | на території житлового<br>району                            |
| 12 | Пожежні депо                                               | пожежний ав-<br>томобіль            | 1 на<br>20 тис.чол. | 1          | - | 1          | за межами детального<br>плану території по<br>вул.Олівській |

## **2.8. Промисловий та науково-виробничий комплекс**

Пріоритетна галузева спеціалізація проекту «BIONIC Hill» визначена у постанові Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2012 року № 1014 - це інформаційні та комунікаційні технології, фармацевтика та біотехнології, енергозбереження та енергоефективність. На території «BIONIC Hill» також будуть побудовані бізнес-центри та інкубатори, університет, готелі, спорткомплекс, ТРЦ.

Ці напрямки будуть формуватися та уточнюватися з урахуванням намірів інвесторів. В інноваційному парку будуть розташовуватися представництва та відділення міжнародних інформаційних, комунікаційних, фармацевтичних компаній, біотехнологічних фінансових установ та інших об'єктів супутньої інфраструктури інноваційного парку. Можуть вироблятися інноваційні зразки енергозберігаючих приладів, «розумних будівель», тощо.

В структурі інноваційного парку «Біонік-Хілл» також передбачається розміщення університету для розробки та впровадження відповідних науково-дослідних і навчальних програм, підготовки спеціалістів та впровадження системи освіти он лайн.

Промислова та науково-виробнича зона передбачає формування установ та підприємств інформаційних та інших високих технологій, що включатиме бізнес-центри, наукові центри, високотехнологічну виробничу базу без негативного впливу на навколишнє природне середовище. Проектна забудова формується у вигляді будівель висотою до 5 поверхів.

Територія промислових та науково-виробничих установ та підприємств складає 45,37 га. Загальна площа будівель складає 359975 кв.м., кількість робочих місць - 29680 роб.місць. Щільність робочих місць на даній території складе 650 чол./га.

Основні показники будівель та споруд підприємств наведені в таблиці нижче.

Таблиця 2.8.1

**Техніко – економічні показники підприємств наукомісткого виробництва**

| Но-<br>мер<br>за<br>екс-<br>плік. | Назва об'єкту                                  | Потуж-<br>ність,<br>робочих<br>місць | По-<br>верхо-<br>вість,<br>пов. | Площа<br>забудови,<br>кв.м | Зага-<br>льна<br>площа,<br>кв.м | Будівель-<br>ний об'єм,<br>м3 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1                                 | 2                                              | 3                                    |                                 | 4                          | 5                               | 6                             |
| 71                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 72                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 73                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 74                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 75                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 76                                | Офісна будівля з підземним паркінгом           | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 77                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 78                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 79                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 82                                | Університет та навчально – дослідницький центр | 3000                                 | 5                               | 7965                       | 39825                           | 179215                        |
| 83                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 84                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 85                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 86                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 87                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 88                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 89                                | Підприємство наукомістко-го виробництва        | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 90                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 91                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 92                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 93                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 94                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 95                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 96                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 97                                | Офісна будівля                                 | 1100                                 | 5                               | 2591                       | 13204                           | 59255                         |
| 99                                | Адміністративна будівля                        | 280                                  | 2                               | 1305                       | 3254                            | 11811                         |
|                                   | <b>Разом</b>                                   | <b>29680</b>                         |                                 | <b>71454</b>               | <b>359975</b>                   | <b>1613146</b>                |

## 2.9. Об'ємно-просторове рішення забудови

Об'ємно-просторове рішення забудови обумовлено планувальною організацією території.

Детальним планом території передбачено створення проекту BIONIC HILL – це проект інноваційного IT парку інформаційних та інших високих технологій, що включатиме бізнес-центри, наукові центри, високотехнологічну виробничу базу, які не матимуть негативного впливу на навколишнє природне середовище, житло, дошкільні та шкільні навчальні заклади, спортивно-оздоровчий комплекс, торгово-розважальний центр, рекреаційну територію, тощо.

Планувально територія комплексу поділена на 8 мікрорайонів. Виділено чітке розділення території з розміщенням науково-виробничої бази (мікрорайони 4, 5, 6 та 7) та житлової забудови (мікрорайони 1, 2, 3), відокремлено комунальну зону для обслуговування всього району (мікрорайон 8). Житлова забудова відділена проектною дорогою районного значення. Зона громадських будівель та споруд з парковою зоною розміщено в центрі району і передбачено для обслуговування як житлової, так і виробничої забудови.

Планувальною віссю є проектна вул. РЗ, що є продовженням під'їзної дороги, яка поєднує район проектування з вул.Міською. На візді до комплексу планується створити композиційний акцент виробничої зони. Далі по руху запроектовано громадські будівлі районного обслуговування - будівля загальноміського центру, конференц-зал, фітнес-центр, готель, до яких прилягає парк. Житлова забудова з об'єктами мікрорайонного обслуговування розміщена по периметру громадського центру. Враховуючи, що територія проектування знаходиться в лісовому масиві, а на території знаходиться велика частка існуючих багаторічних сосен, то акцент робиться не на поверховість забудови, а на відкритість простору. Максимальна поверховість на території – 9 поверхів. Промислово-виробничу зону формує 5-ти поверхова забудова, житлову – 5-7 поверхова забудова.

## 2.10. Комплексний благоустрій та озеленення територій.

В детальному плані території присутні усі групи озелених територій, що визначаються за функціональною ознакою, а саме:

- загального користування – парки, сквери, бульвари – елементи міської забудови;
- обмеженого користування – насадження на територіях житлових і громадських будинків, шкіл, дитячих закладів, спортивних споруд, закладів охорони здоров'я;
- спеціального призначення – насадження вздовж вулиць, у санітарно-захисних і охоронних зонах;
- природоохоронний фонд – територія Біличанського лісу, що пропонується включити до складу Національного природного парку «Голосіївський».

Формування зеленої зони спрямовано на поліпшення екологічної ситуації на території міста. Взяті до уваги ті обставини, що в останні роки суттєвого значення набули міжнародні зобов'язання України і заходи<sup>\*/</sup>, пов'язані зі зміною клімату. В цьому плані озеленені території міста мають виступати також як суттєвий абсорбент паркових газів (вуглекислого газу, метану, окису азоту та інш.).

Формування зеленої зони регламентується Законом України «Про благоустрій населених пунктів», також урядовими постановами і наказами, державними будівельними нормами, а саме:

- «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України», наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 р. № 106;
- Державні будівельні норми ДБН 360-92, ДБН Б-1-3-97;

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН 360-92<sup>\*\*</sup>(таблиця 8.1).

\*

<sup>/</sup> «Про затвердження національного плану заходів з реалізації положень Кіотського протоколу до Рамкової конвенції ООН про зміну клімату» – розпорядження КМ України від 18.08.2005 р. № 346-р (5.03.2009 р. внесені зміни до цього плану).

**Насадження загального користування.** Нормативна забезпеченість територіями цієї групи приймається відповідно до таблиці 5.1 ДБН 360-92 і становить 6 м<sup>2</sup>/чол. Нормативна площа об'єктів даної групи насаджень для перспективної чисельності населення мікрорайонів становить 7,32 га. Детальним планом території передбачається організація парку, площею 6,3 га з декоративними водоймами. Нормативний рівень озеленення для різних видів озелених територій цієї групи приймається відповідно до додатку 5.2 ДБН 360-92. Так, для міських парків він становить не менше 65%.

Враховуючи, що більшість віддалених від центру міста житлових районів не мають достатньої кількості облаштованих рекреаційних територій загального користування (парки, сквери), необхідно розроблення проекту вищевказаної паркової зони з розміщенням атракціонів, кафе та інших елементів паркової інфраструктури, які забезпечать реалізацією даного проекту.

**Насадження обмеженого користування.** В межах міста ця група насаджень включає ділянки зелених насаджень багатоквартирної забудови, установ обслуговування, громадських організацій і установ, закладів освіти, охорони здоров'я.

Найбільшу і найважливішу частку в цій групі насаджень становлять озеленені ділянки на територіях житлової забудови, які складаються з внутрішньоквартальних насаджень і прибудинкових смуг. Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН 360-92\*\* на одного мешканця мікрорайону складає 6м<sup>2</sup>. Таким чином, для перспективного населення необхідно 7,32 га.

Проектом передбачається формування пішохідних зв'язків у напрямку громадських зон з влаштуванням зон відпочинку, благоустроєм та озелененням,

**Насадження спеціального призначення.**

- охоронні зони інженерних споруд, включно інженерних комунікацій, автошляхів;
- озеленення вулиць, площ, транспортних розв'язок;
- території санітарних зон.

## 2.11. Транспорт та вулично-дорожня мережа

Транспортно-планувальний каркас території «Біонік-Хіл» визначено на стадії концепції. В цій роботі розглянуто положення нового житлово-виробничого утворення в структурі міста, що розвивається, з урахуванням заходів загальноміського рівня, а також освоєння окремих прилеглих територій.

Основні висновки концепції, які покладено за основу транспортно-планувального каркасу «Біонік-Хіл», є такі:

- створення мінімум трьох напрямків зв'язків території «Біонік-Хіл» з магістральною мережею міста;
- трасування зовнішніх зв'язків прийняти за напрямками : по просіці в напрямку вул. Міської, по вул. Пономарьова, по новій вулиці в напрямку залізничної станції Біличі;
- орієнтація на наземний пасажирський транспорт (автобус) для забезпечення зв'язків «Біонік-Хіл» з містом та прив'язка маршрутів до станцій метрополітену і залізниці.

Розвиток мережі транспорту району проектування визначається такими факторами:

- розвиток і реконструкція магістральної вуличної мережі з доведенням параметрів вулиць і їх елементів до намічених Генеральним планом і Комплексної схеми транспорту м. Києва;
- завершення будівництва і реконструкції мережі швидкісного пасажирського транспорту в зоні впливу району;
- створення органічної мережі магістральних вулиць з урахуванням виникнення нових житлових, виробничих, наукових, громадських об'єктів на території району вул. Пономарьова.

В зв'язку з цим, на першому етапі розроблена Концепція розвитку території прилеглої до планувального утворення «Біонік-Хіл», у складі якої були опрацьовані варіанти транспортної інфраструктури та мережі магістральних вулиць.

При визначенні варіанту, покладеного в основу детального плану території, ураховано найбільш стислий термін будівництва основної дороги з колекторами інженерних мереж для забезпечення початку будівництва «Біонік-Хіл», оптимізація існуючих транспортних вузлів та можливість в подальшому транспортного обслуговування перспективного громадського утворення на території по Берковецькій, 6

Генеральним планом м. Києва намічена реконструкція просп. Палладіна із забезпеченням тут безперервного руху. В першу чергу - це спорудження транспортних розв'язок в різних рівнях на перетині з вулицями Робітнича і Малинського (реконструкція), з вул. Пономарьова, Стеценка, Гостомельським шосе. Передбачається улаштування місцевих проїздів в районі прилеглої забудови і позавуличних пішохідних переходів.

Аналогічні заходи передбачені по напрямку вул. Стеценка. Крім розширення проїзної частини до 9 смуг руху з місцевим проїздом по вул. Стеценка намічено будівництво транспортних розв'язок в різних рівнях на перетині з вулицями Газопровідна, Туполева на Інтернаціональній площі.

Важливим для розвитку території також слід означити реконструкцію Гостомельського шосе, що покращить зв'язки міста і важливого урбанізованого елемента передмістя - Ірпінь, Буча, Ворзель, Гостомель. Ця територія має населення більше 100 тис. осіб і величезний рекреаційно-курортно-оздоровчий потенціал. Скорочення часу сполучення по Гостомельському шосе важлива задача для покращення зв'язків - "місто-передмістя" для столиці України.

Проектом Генерального плану м. Києва намічено змінити трасу автомобільної дороги Київ-Ірпінь і побудувати дільницю вздовж охоронних зон газопроводу і ЛЕП до перетину з залізницею і виходом в створ з вул. Малинської з північного боку залізничної лінії. Це дозволить відвести транзитні потоки транспорту від вуличної мережі житлового масиву Новобіличі, зв'язати безпосередньо смт Коцюбинське з Києво-Святошинським районом області. Організується новий комплексний пересадочний вузол Новобіличі зі станцією метрополітену, залізничною платформою, новим автобусним вокзалом "Новобіличі" кінцевими зупинками міських і приміських автобусів. Створення означеного вузла намічено Генеральним планом в комплексі з подовженням Святошино-Броварської лінії метрополітену від ст. "Академмістечко" до ст. "Новобіличі" в комплексі з моторвагонним депо оборотного типу.

На етапі 15-20 років передбачено подовження Сирецько-Печерської лінії метрополітену від ст. "Сирецька" до ст. "Маршала Гречка" в комплексі з електродепо "Виноградар".

Таким чином, найбільш віддалені від магістральної мережі території району вул. Пономарьова будуть знаходитись на відстані 4-6 км від двох станцій метрополітену.

В розвитку системи швидкісного пасажирського транспорту району важливим заходом є збільшення частоти руху приміських електропоїздів на ділянці з.п. Новобіличі - ст. Кічєєво, що розширить географію кореспонденцій району вул. Пономарьова як з боку приміської зони, так і з боку м. Києва.

Означені вище заходи загальноміського масштабу щодо розвитку магістралей швидкісного пасажирського транспорту обумовлюють високий потенціал для реконструкції і розвитку території району вул. Пономарьова. Ці заходи направлені на виконання важливої транзитної функції, одночасно залишаючи уособленими, без транзиту декілька територіальних утворень, таких як дві частини смт. Коцюбинське, територія за адресою вул. Берковецька, 6, територія військового містечка, Національний парк.

Одним з найбільших і визначальних показників є кількість працюючих науково-виробничої зони «Біонік Хілл». Визначено орієнтовний розподіл пасажиропотоків за видами транспорту і напрямками. Це дозволило прийняти рішення щодо кількості і класу магістральних вулиць району.

Основним прийнятим варіантом транспортного забезпечення території району вул. Пономарьова є використання громадського транспорту – автобусу. Розподіл на види транспорту – внутрішній, екологічний, магістральний, той що підвозить – буде розглядатися на подальших стадіях проектування.

За основу для прийняття рішень були прийняті наступні показники.

Розрахункові пасажиропотоки науково-виробничої зони «Біонік Хілл»

|                                  |   |               |
|----------------------------------|---|---------------|
| <b>Кількість працюючих</b>       | - | <b>30 000</b> |
| <b>Пасажиропотік «на роботу»</b> | - | <b>30 000</b> |
| у тому числі: - на транспорті    | - | 27 000        |
| - пішки                          |   | 3 000         |
| - Пасажиропотік «на роботу»      |   |               |
| на транспорті, всього            | - | 27 000        |
| у тому числі:                    |   |               |
| - на громадському транспорті     | - | 21 600        |
| - на легковому транспорті        | - | 5 400         |
| - Пасажиропотік «на роботу»      |   |               |
| на транспорті                    |   |               |
| за годину «пік», всього          | - | 13 500        |
| у тому числі: - на громадському  |   |               |
| транспорті                       | - | 10 800        |

- на легковому транспорті - 2 700
- Розподіл пасажиропотоків «на роботу» за годину «пік» за напрямками, всього - 10 800
- у тому числі:
  - ст.м. «Генерала Гречка» - «Біонік Хіл» - 4 000
  - ст.м. «Новобіличі» - «Біонік Хіл» - 4 500
  - з.ст. «Біличі» - «Біонік Хіл» - 2 300

Кількість працюючих – 3 тис., які не користуються транспортом при пересуванні на роботу, а здійснюють це пішки, або на велосипедах, визначені виходячи з кількості населення житлової зони 13 тис. осіб і працездатного населення, яке працюватиме саме на «Біонік Хілл». Доля працюючих, яка користується легковим транспортом для поїздок на роботу прийнята – 20%.

Період «пік» в напрямку «на роботу» прийнято 2,0 години. Розподіл пасажиропотоків за напрямками прийнято експертно.

Як показали розрахунки, виділені три основні напрямки зв'язку м. Києва з виробничою зоною «Біонік Хілл» забезпечені пасажиропотоками. Будь-яке об'єднання цих маршрутів призводить до значного, в 1,5 – 2,0 рази перевищення провізної здатності автобусу.

Тому, для забезпечення «пікових» пасажирських зв'язків району «Біонік Хілл» передбачено три наземних напрямки маршрутів:

- район Виноградаря – Нивок;
- район Біличів – Святошино;
- район станції залізниці «Біличі».

| № п/п | Маршрути                         | Протяжність, км | Розподіл пасажиропотоків «на роботу» за годину «пік», осіб |
|-------|----------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|
| 1     | Біонік Хіл - ст. м. Новобіличі   | 5,3             | 4 500                                                      |
| 2     | Біонік Хіл - ст. м. Марш. Гречка | 7,5             | 4 000                                                      |
| 3     | Біонік Хіл - з. ст. Біличі       | 1,9             | 2 300                                                      |
|       | <b>Всього:</b>                   | <b>14,7</b>     | <b>10 800</b>                                              |

За кожним напрямком можуть бути закріплені декілька маршрутів. Наприклад, до просп. Правди, ст.м. «Маршала Гречка», ст.м. «Сирець». В напрямку Біличів маршрути можуть бути короткими – до ст.м «Новобіличі», і довгими – до Борщагівки (швидкісний трамвай), тощо.

Намічена мережа магістральних вулиць районного значення, що на Схемі вуличної мережі означені як ПД і Р.

Під'їзна вулиця ПД 1 намічена за напрямком існуючої просіки з Т-подібним примиканням до вул. Міської з улаштуванням транспортної розв'язки в різних рівнях. Вулиця виділяється в червоних ліній шириною 40 м, проїзна частина якої передбачена 14 м.

Під'їзна вулиця ПД 2 прокладається по напрямку існуючого автомобільного проїзду до військового містечка. В червоних ліній намічена ширина вулиці – 30 м, проїзна частина – 14 м. Ця вулиця примикає до вул. Пономарьова, яка повинна бути реконструйована до параметрів магістральної вулиці районного значення.

Під'їзна вулиця ПД 3 передбачена просікою від під'їзної залізничної колії, яка демонтується. Ширина вулиці ПД 3 в червоних лініях 30 м, проїзна частина – 10,5 м - 14 м. Вулиця підключається до наміченої Генеральним планом смт. Коцюбинське магістральної вулиці, яка проходить вздовж залізниці до району залізничної ст. «Біличі».

Каркас житлово-виробничої території «Біонік Холу» складатимуть магістральні вулиці районного значення Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6, Р7. Магістральна мережа доповнюється житловими вулицями Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж5.

Конфігурація мережі вулиць підпорядкована основній планувальній ідеї освоєння території, при якій максимально зберігається ліс, а забудова, в тому числі інженерно – транспортна інфраструктура, розміщується на територіях, вільних від дерев. Таке рішення призводить до ситуацій, коли неможливо витримати нормативні радіуси кривих у плані. Так, заокруглення магістральних вулиць районного значення, які проходять по периметру забудови, в проекті прийняті радіусом 60 м. При цьому, обов'язковим є обмеження швидкості руху на цих ділянках до 40 км/год та забезпечення видимості.

Під'їзна вулиця ПД 1 намічена за напрямком існуючої просіки з Т-подібним примиканням до вул. Міської з улаштуванням транспортної розв'язки в різних рівнях. Вулиця виділяється в червоних ліній шириною 40 м, проїзна частина якої передбачена 14 м.

Під'їзна вулиця ПД 2 прокладається по напрямку існуючого автомобільного проїзду до військового містечка. В червоних ліній намічена ширина вулиці – 30 м, проїзна частина – 14 м. Ця вулиця примикає до вул. Пономарьова, яка повинна бути реконструйована до параметрів магістральної вулиці районного значення.

Під'їзна вулиця ПД 3 передбачена просікою від під'їзної залізничної колії, яка демонтується. Ширина вулиці ПД 3 в червоних лініях 30 м, проїзна частина – 10,5м - 14 м. Вулиця підключається до наміченої Генеральним планом смт Коцюбинське магістральної вулиці, яка проходить вздовж залізниці до району з.ст. «Біличі».

Каркас житлово-виробничої території «Біонік Хілл» складатимуть магістральні вулиці районного значення Р1, Р2, Р3, Р4, Р5, Р6, Р7. Магістральна мережа доповнюється житловими вулицями Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж5.

На схемі вуличної мережі намічені вулиці місцевого значення в районі громадського центру.

#### Загальна характеристика вуличної мережі детального плану території

| Назва вулиць              | Довжина км  | Кількість смуг руху | Ширина проїзної частини | Ширина в червоних лініях, м |
|---------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Районного значення</b> |             |                     |                         |                             |
| вул. Пд 1                 | 2,5         | 3                   | 15                      | 40                          |
| вул. Р 1                  | 1,1         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 2                  | 0,9         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 3                  | 1,1         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 4                  | 0,9         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 5                  | 0,4         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 6                  | 0,4         | 3                   | 14                      | 30                          |
| вул. Р 7                  | 0,9         | 3                   | 14                      | 30                          |
| <b>Всього:</b>            | <b>8,2</b>  |                     |                         |                             |
| <b>Місцевого значення</b> |             |                     |                         |                             |
| вул. Ж 1                  | 0,9         | 2                   | 10,5                    | 30                          |
| вул. Ж 2                  | 0,4         | 2                   | 10,5                    | 30                          |
| вул. Ж 3                  | 0,7         | 2                   | 10,5                    | 30                          |
| вул. Ж 4                  | 0,36        | 2                   | 7,0                     | 20                          |
| вул. Ж 5                  | 0,36        | 2                   | 7,0                     | 20                          |
| <b>Всього:</b>            | <b>2,72</b> |                     |                         |                             |

Щільність магістральної мережі детального плану території складатиме  
 $2,5 \text{ км/км}^2$

## 2.12. Гаражі та автостоянки

**Кількість місць постійного зберігання автомобілів** для мешканців перспективної житлової забудови детального плану території визначається з розрахунку 0,5 автомобілів на одну квартиру периферійної зони міста. Кількість гостьових стоянок визначається з розрахунку 0,1 автомобіль на одну квартиру.

В таблиці 2.12.1 наведений розрахунок потреби в місцях постійного і тимчасового зберігання автомобілів **для жителів мікрорайонів**.

Таблиця 2.12.1

| Кількість квартир | Кількість місць для постійного зберігання, машино-місць | Гостьові стоянки, машино-місць | Всього, машино-місць | Передбачено в ДПТ машино-місць |
|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 6 110             | 3 055                                                   | 611                            | 3 666                | 3 670                          |

В детальному плані території місця для постійного зберігання передбачені:

- на відкритих автостоянках - 2 790 машино-місць;
- вздовж житлової вулиці Ж1 - 130 машино-місць;
- в наземному паркінгу - 750 машино-місць;

**Всього: - 3 670 машино-місць.**

Житлова вулиця Ж 1 має проїзну частину 10,5 м, три смуги руху, що передбачає можливість розташування стоянок легкових автомобілів. Розміщення автомобілів вздовж вулиці розраховано на 7,5 м на одне машино-місце паралельно проїзду.

Паркінг для постійного зберігання автомобілів розташовується на комунально-складській території по вулиці Р6, передбачений на 5 поверхів з площею забудови 5000 м<sup>2</sup>.

**Основна кількість місць тимчасового зберігання легкових автомобілів** в детальному плані території визначається з розрахунку 10 машино-місць на 100 працюючих в комплексах комерційно-ділової діяльності (адміністративно-ділові та бізнес-центри, офісні комплекси), площею більше 100 м<sup>2</sup>.

Загальна кількість працюючих на підприємстві наукомісткого виробництва складатиме 30 000 осіб, для яких необхідно передбачити - **3 000 машино-місць** тимчасового зберігання автомобілів.

Розрахункова потреба в місцях тимчасового зберігання легкового автотранспорту для установ та підприємств обслуговування населення визначена окремо для кожного об'єкту та наведена в таблиці 2.12.2.

Таблиця 2.12.2

**Розрахунок кількості місць тимчасового зберігання  
легкових автомобілів**

| №<br>п/п  | Найменування об'єкту                                   | Одиниця<br>виміру                      | Проек-<br>тна по-<br>тужн. | Прийнятий<br>норматив<br>забезпе-<br>чення на<br>100 о.в. | Необ-<br>хідна<br>кіль-<br>кість<br>маш-<br>місць |
|-----------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Поліклініка, всього в т.ч.:</b>                     | відвідувань/<br>зміну                  | 250                        | 8                                                         | 56                                                |
| <b>2</b>  | аптеки                                                 | працюючих                              | 15                         | 10                                                        | 2                                                 |
|           | <b>Будівля загальноміського центру, всього в т.ч.:</b> |                                        |                            |                                                           |                                                   |
|           | Підприємства торгівлі, всього в т.ч.:                  |                                        |                            |                                                           |                                                   |
| <b>3</b>  | продовольчої                                           | м <sup>2</sup> торгівель-<br>ної площі | 840                        | 5                                                         | 42                                                |
| <b>4</b>  | непродовольчої                                         | м <sup>2</sup> торгівель-<br>ної площі | 840                        | 5                                                         | 42                                                |
| <b>5</b>  | підприємства громадсько-<br>го харчування              | пос. місць                             | 100                        | 10                                                        | 10                                                |
| <b>6</b>  | підприємства побутового<br>обслуговування              | прац.                                  | 20                         | 8                                                         | 2                                                 |
| <b>7</b>  | філії відділення ощадбан-<br>ку                        | прац.                                  | 15                         | 8                                                         | 1                                                 |
| <b>8</b>  | відділення зв'язку                                     | прац.                                  | 20                         | 8                                                         | 2                                                 |
| <b>9</b>  | Фітнес - центр                                         | одн. відв.                             | 60                         | 10                                                        | 6                                                 |
| <b>10</b> | Готель                                                 | номерів                                | 165                        | 20                                                        | 33                                                |
|           | <b>Всього:</b>                                         |                                        |                            |                                                           | <b>210</b>                                        |

В детальному плані території місця для тимчасового зберігання передбаче-  
ні:

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| - на відкритих автостоянках | - 2 430 машино-місць;        |
| - вздовж житлових вулиць    | - 160 машино-місць;          |
| - в наземному паркінгу      | - 600 машино-місць           |
| <b>Всього:</b>              | <b>- 3 190 машино-місць.</b> |

Для поліклініки автостоянка передбачена по вулиці Ж1 та на прилеглій до поліклініки

Загальна довжина житлових вулиць Ж2, Ж3, Ж4, вздовж яких можливе розташування автостоянок, складатиме біля 2 000 м.

Паркінг для тимчасового зберігання автомобілів розташовується на промисловій та науково-виробничій території по вулиці Ж3, передбачений на 5 поверхів з площею забудови 3600 м<sup>2</sup>.

Всього в проекті передбачено **6 930 машино-місць** постійного та тимчасового зберігання автомобілів при загальній потребі 6 908 машино-місце.

### 2.13. Заходи з реалізації детального плану території

Перелік заходів з реалізації детального плану території:

- реконструкція просп. Палладіна із забезпеченням безперервного руху.
- спорудження транспортних розв'язок в різних рівнях по просп. Палладіна на перетині з вулицями Робітнича і Малинського (реконструкція), з вул. Пономарьва, вул. Стеценка, Гостомельським шосе.
- реконструкція вул. Стеценка.
- будівництво транспортних розв'язок в різних рівня по вул. Стеценка на перетині з вулицями Газопровідна, Туполева на Інтернаціональній площі.
- передбачити максимальне збереження зелених насаджень на території, що підлягає забудові;
- максимально допустима поверховість – 9 поверхів;
- не допускати ущільнення житлової забудови;
- вирішити майново-правові питання згідно з існуючим законодавством;
- внести зміни до рішення Київської міської ради від 12.07.12 №651/7988 «Про погодження розширення Національного парку «Голосіївський», яким вилучити земельну ділянку проходження проектної дороги Пд 1;
- на послідуючій стадії проектування проаналізувати вплив можливого порушення гідрологічного і гідрогеологічного параметрів водних об'єктів і територій у зонах впливів планової діяльності (в т.ч. при проведенні інженерної підготовки, зміні існуючих контурів водних об'єктів, будівництві і експлуатації очисних споруд, тощо) відповідно до вимог п.2.18 ДБН А.2.2-1-2003;
- на послідуючій стадії проектування проаналізувати аварійні ситуації планової діяльності з зазначенням основних причин їх виникнення та розвитку, тощо. Також передбачити комплексні заходи щодо забезпечення нормативного стану навколишнього середовища та його безпеки з визначенням типових варіантів вірогідних аварій, провести оцінку кількості небезпечних речовин, які знаходяться в зоні аварій, описом техніч-

- них рішень із запобігання розвитку аварії та локації викидів небезпечних речовин та інше. Розробити згідно з пп.2.45, 2.46 ДБН А.2.2.-1-2003;
- на послідуєчій стадії проектування визначити кількісні та якісні показники утворення відходів (в тому числі від очисних споруд дощових вод) після реалізації проектних рішень, зазначити клас небезпеки, місця їх утилізації
  - на послідуєчій стадії проектування надати інформацію щодо нормативного розміру санітарно-захисної зони очисних споруд (в тому числі переваг та недоліків очисних споруд, що пропонуються) нормативні розміри від СЗЗ від КНС, тощо. Нанести на графічні матеріали.
  - на послідуєчій стадії проектування визначити вплив на атмосферне повітря (в т.ч. виконати розрахунки викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря з димовими газами автономних газових котелень якщо буде неможливе забезпечення теплопостачання міськими мережами)
  - враховуючи те, що ДПТ передбачається розширення існуючої транспортної мережі з влаштуванням нових вулиць, автостоянок та гаражів, паркінгів, газифікація нової забудови, тощо, в зв'язку з чим можливе збільшення концентрації забруднюючих речовин в атмосферному повітрі, на послідуєчій стадії проектування виконати розрахунок розсіювання шкідливих речовин в атмосферному повітрі з метою визначення прогнозованих рівнів забруднення атмосферного повітря та комплексу заходів щодо забезпечення нормативного стану атмосферного повітря.