

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО-ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Український науково-дослідний та проектний інститут
«УКРНДІПРОЕКТРЕСТАВРАЦІЯ»

УКРАЇНА, 04070, М. КИЇВ
КОНТРАКТОВА ПЛОЩА, 4,
ГОСТИНИЙ ДВІР,
ТЕЛ. (044) 417 – 53 – 34
ФАКС (044) 417 – 37 – 10
E-MAIL: UNDIPR@OPTIMA.COM.UA



GOSTINYI DVOR,
4, KONTRAKTOVA SQ.,
KYIV, 04070, UKRAINE
TEL. (044) 417 – 53 – 34
FAX (044) 417 – 37 – 10
E-MAIL: UNDIPR@OPTIMA.COM.UA

П/р 26000000017142 в ПАТ "УкрСоцбанк", м. Київ, ППН 054829826117, свідоцтво №38268955, МФО 300023, код ЄДРПОУ 05482989

Державна ліцензія
Серія АВ № 479054 від 19.05.2009 р. до 19.05.2014

Детальний план території багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
Лист				
		</		

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА

1. ВСТУП

2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ.

2.1. Межі території. Положення в системі міста.

3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

3.1. Розподіл території за функціональним використанням.

3.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території.

3.3. Містобудівні умови та обмеження.

4. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ

4.1. Існуючий житловий фонд та розселення населення

4.2. Перспективний житловий фонд та чисельність населення

4.3. Розрахунок щільності населення

4.4. Розрахунок прибудинкових територій

5. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ. РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

6. ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВЕ РІШЕННЯ

7. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.

7.1 Вулична мережа.

7.2. Розрахунок та розміщення місць паркування та відкритих автостоянок.

7.4 Пасажирський транспорт.

8. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

9. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

10. БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території (ДПТ) багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» (НДВАК), що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва, виконується на замовлення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до Рішення Київської міської ради від 25 грудня 2012 року N 714/899, договору від 11.03.2013 р №74-АВ та завдання на розробку, затвердженого заступником голови Київської міської державної адміністрації. Генпроектувальник - інститут «УкрНДІпроектреставрація», субпідрядні організації ДП «ВТА», ПАТ «СТЕК» та ТОВ «ПРОЕКТ ГЕНПЛАН».

В проекті використано цифрову векторну топографічну основу М 1:2000 з нанесенням існуючих інженерних мереж та споруд в державній системі координат УСК-2000.

Виконано збір вихідних даних по існуючому житловому фонду, установам та підприємствам обслуговування та ін., натурні обстеження території для складання опорного плану та економічних розрахунків. Одержано витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 29.03.2013 р. з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готується проекти рішень.

«Замовником» - Департаментом містобудування та архітектури, надано матеріали проектних трас інженерних мереж на території, що розглядається, а також проектів, щодо яких прийнято рішення про будівництво, та пропозиції щодо розміщення об'єктів на території, охопленій проектом.

1. ВСТУП

Виконання Детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації проектних рішень Генерального плану розвитку м. Києва до 2020р., коригування або уточнення окремих його положень, особливо в частині функціонально-планувального та архітектурно-художнього рішення забудови з урахуванням прийнятих замовником варіантів виносу (переносу) високовольтних ЛЕП, демонтажу теплиць, встановленням червоних ліній вулиць.

Згідно з положеннями Генерального плану м. Києва розвиток зазначеної території пов'язаний з повномасштабною реорганізацією земель сільськогосподарського призначення, розв'язанням проблеми транспортного обслуговування, формуванням нових громадських комплексів і створенням розвиненої соціальної інфраструктури.

При розробці ДПТ надаються пропозиції щодо визначення поверховості та, орієнтовно, типів будинків, потреби в підприємствах та закладах обслуговування з уточненням їх розміщення, вирішення питань транспортного обслуговування, інженерного обладнання та інженерної підготовки території, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, покращення охорони навколишнього природного середовища з урахуванням існуючого стану та об'єктів, що запроектовані відповідно до рішень Київради.

Реалізація рішень проекту Детального плану території сприятиме підвищенню якості життя населення міста.

Основна мета проекту:

- реалізація стратегії Генерального плану міста щодо ефективного використання міських земель - зміна цільового призначення земель ДП НДВАК «Пуща-Водиця» з внесенням змін до Генерального плану міста та створення багатофункціонального житлового району доступного житла з переважно 1-2 кімнатними квартирами, який повинен відповідати

сучасним тенденціям вітчизняного і світового містобудування, мати високу комерційну привабливість;

- створення комфортних умов для проживання мешканців житлового району – забезпечення нормативним соціально-гарантованим рівнем установами і підприємствами обслуговування, місцями постійного зберігання автомобілів, нормативним рівнем озеленення та ін.;
- формування повноцінного високоякісного життєвого середовища.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрою території, прокладку інженерних мереж тощо.

При розробці проекту використані такі вихідні дані:

- Генеральний план розвитку м. Києва до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради №370/1804 від 28.04.2002р.

- Концепція стратегічного розвитку міста Києва. (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради №35/4847 від 16.09.2010 р.

- Генеральний план м. Києва, розроблений на підставі та в розвиток затвердженої Концепції стратегічного розвитку м. Києва, що наразі перебуває в стадії погодження.

- Матеріали проекту детального планування (ПДП) території садів радгоспу «Пуща Водиця», який розроблявся ДП «Інститут генерального плану м. Києва» у 2004 р.

- Земельно-кадастрова документація .

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

—Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

—Земельний Кодекс України;

—ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських та

сільських поселень”;

—СН 173-93 „Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”;

—ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

—Правила та порядок розподілу території житлового кварталу;

—Витяг з бази даних Державного земельного кадастру від 29.10.2012 р.

2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ.

2.1. Межі території. Положення в системі міста.

Аналіз існуючого стану території.

Ділянка, охоплена проектуванням, знаходиться в південно-західній частині забудованої території Подільського району. Відповідно до нового Генерального плану м. Києва вона входить до складу 4-ої планувальної зони.

Територія ділянки в проектних межах складає близько 388,5 га, при цьому в межах земельного відводу державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» – 335,68га (з урахуванням території площею 8 га, яка прилягає до вулиць Межова зі Сходу).

Територія в основному являє собою сільськогосподарські землі. Переважна частина території вільна від капітальної забудови. Лише в південно-східній її частині розташовані теплиці, невеликий адміністративно побутовий комплекс та житловий квартал агрокомбінату.

Територію проектування перетинають ЛЕП-330кВ та ЛЕП-110кВ.

Існуюча забудова по вул.Полкова та пров.Полковий представлена багатоквартирними будинками: 2, 3, 5 та 9, 10 поверхів 1947-1982 років забудови. По пров. Золочевському – 2 пов. 1961 року забудови. Гуртожитки 1, 2, 5 пов. на 39, 77, 306 мешканців. По вул. Полковій розташовується сад-ясла.

На північному заході знаходиться ВАТ"Київспецтранс", на заході територія ДПТ межує з територією лісогосподарської установи (Святошинський лісопарк) та садових товариств.

В південній частині території, що проектується, знаходяться Берковецьке кладовище, ВАТ "Видавництво "Київська правда", корпоративне підприємство ДАК "Укрвидавполіграфія", гаражний кооператив "Виноградар", ВАТ трест "Київміськбуд-6", ВАТ "Квазар" та садово-дачні ділянки.

Із Заходу ділянка межує з вул. Газопровідна, із Півночі – з проспектом Правди, із Сходу – з вулицями Білицька-Полкова-Межева та забудовою Мостицького житлового масиву, а з півдня — вул.Північно-Сирецька.

В північній частині ділянки по просп..Правди будується потужний торгово-розважальний центр.

Основні транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста здійснюється по магістралях загальноміського значення – пр. Правди (в широтному напрямку) та по вул. Маршала Гречки, що перетинає ділянку з півночі на південь (в меридіональному напрямку). Вул. Маршала Гречка в південному напрямку з'єднує ділянку також з широтною магістраллю загальноміського значення вулицями Стеценка - Академіка Щусева - Мельникова, що прямує до центру міста, та з внутрішньою малою кільцевою дорогою (вул. Олени Теліги), а також із станцією метрополітену «Сирецька» Сирецько-Печерської лінії, розташованою на відстані близько 3км. Вулицею Маршала Гречка ділянка з'єднується також із станцією метрополітену – «Нивки» Святошино-Броварської лінії, розташованою на відстані близько 4км.

3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

3.1. Розподіл території за функціональним використанням.

Згідно з матеріалами діючого і проекту нового Генерального плану ділянка належить до багатоповерхової житлової та громадської забудови, що відповідає намірам замовника і проектним рішенням.

За функціональним використанням на території житлового району, що проектується, можна виділити зони:

- житлової багатоповерхової забудови;
- громадської забудови;
- ландшафтно-рекреаційну;
- комунальну;
- інженерної інфраструктури.

Зона житлової багатоповерхової забудови. Існуюча забудова по вул.Полкова та пров.Полковий представлена багатоквартирними будинками: 2, 3, 5 та 9, 10 поверхів 1947-1982 років забудови. По пров. Золочевського – 2 пов. 1961 року забудови. Гуртожитки 1, 2, 5 пов. на 306, 77, 39 мешканців. По вул. Полкова знаходиться сад-ясла.

В планувальній структурі забудови нового житлового району пропонується використати принцип мікрорайонування з системою перетікаючих внутрішніх просторів і житлових груп з високим рівнем озеленення та благоустрою. При цьому передбачається наскрізні проходи в житлових будинках, що дає змогу формування проїздів по зовнішньому периметру, де розташовуються під'їзди до будинків та гостьові автостоянки, а безтранспортний озеленений простір подвір'я використовуються мешканцями для відпочинку та спорту, що значно підвищує комерційну привабливість забудови.

Проектом передбачається формування 14 житлових кварталів, площею від 5 до 17 га. Вони формуються взаємно-перпендикулярними існуючими вулицями Маршала Гречка, Полкова та Проектна - 4,5,6 – в меридіональному

напрямку та проспектом Правди і вулицями Сирецька та Проектна-1,2,3 – в широтному напрямку. Забудову району пропонується здійснювати секційними будинками висотою переважно від 12 до 16 поверхів та окремими точковими будинками 16-20-23 поверхи в місцях, де необхідні акценти — в місцях виходу з метрополітену та для виразного силуету по вулицям загальноміського значення — просп. Правди та вул. Маршала Гречка.

В перших поверхах будинків, розташованих вздовж вул. Маршала Гречка, а також вздовж основних магістральних вулиць районного значення – Проектної-1 та Проектної-6 і вул. Сирецької пропонується розміщати об'єкти громадського обслуговування.

Рішення щодо черговості забудови території району залежить від прийняття конкретних рішень щодо строків виносу ЛЕП, графіку демонтажу теплиць, а також конкретних строків будівництва та введення в експлуатацію лінії метрополітену.

Прокладка повітряної ЛЕП-330Кв пропонується по новій трасі, що мінімізує її шкідливий вплив на забудову та психологічний тиск на мешканців району. При цьому враховується, що наявність в житловій забудові ЛЕП-330Кв, електромагнітне поле якої негативно впливає на здоров'я людини, окрім об'єктивних недоліків суттєво впливає також на маркетингову привабливість житла.

Нову трасу ЛЕП-330Кв запропоновано з мінімальним використанням придатних для житлового будівництва територій та з максимальним використанням територій в санзонах Берковецького кладовища та автобази «Київспецтранс». Траса прокладки ЛЕП-330кВ попередньо розглянута в Національній енергетичній компанії (НЕК) Укренерго (Департамент розвитку Міжтопенерго України) і має бути конкретизована у відповідному ТЕО.

Зона закладів освіти складається з шкільного містечка - двох загальноосвітніх шкіл на 1500 місць кожна, спортивної школи також на 1500 місць та Дитячої академії мистецтв. Крім того, передбачено розміщення

міжнародної школи на 600 місць та шкільного клубу, які прилягають до паркової зони. В I, III, IV та XII мікрорайонах розташовуються дитячі дошкільні заклади з початковою школою. В II, V, VI, VII та XI мікрорайонах також планується розміщення дошкільних навчальних закладів. Загальна необхідна кількість місць в дитячих дошкільних закладах по розрахунках складає 1974 місць, що повністю забезпечується.

Спортивна зона. Спортивне ядро формується на території шкільного містечка, прилягає до спортивної школи та складається із стадіону, різноманітних відкритих спортивних майданчиків, спортивних залів та басейну у складі спортивної школи. Таке розташування дає можливість користуватись ним мешканцями всього житлового району і школярами, проводити спортивні змагання.

Зона громадських закладів загальноміського значення. Вздовж вул. Проектна 4 пропонується розміщення медмістечка, у складі якого передбачається розмістити поліклініку для дорослих, амбулаторії сімейного лікаря, дитячу поліклініку, медичні лабораторії, оздоровчо-спортивні заклади, аптеки тощо. В санітарно-захисній зоні кладовища пропонується розміщення офісно-ділового центру. Вздовж просп. Правди пропонується розміщення торговельно-розважального комплексу з паркінгами та готельно-офісні комплекси з об'єктами торгівлі. Передбачається, що ТРЦ буде використовуватися і мешканцями прилеглих житлових районів, так як в його складі є ковзанка, кінотеатр, приміщення для дитячого відпочинку тощо, тобто, всі елементи сімейного відпочинку житлового району.

Ландшафтно - рекреаційна зона. Детальним планом території передбачається організація парку, площею 33,6 га. В межах парку пропонується розмістити культову споруду, систему декоративних водойм та фонтанів, дитячі площадки, кафе, атракціони. Озеленені території району запроектовані як єдина безперервна система, що включає територію парку,

внутрішньо-квартальні (дворові) простори, об'єднані озелененими вулицями та пішохідними еспланадами, які розташовані в напрямку «Сирецького дендропарку».

Озеленені території мікрорайонів. В зоні зелених насаджень розміщуються спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку. Для благоустрою озелених територій передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Зелені насадження обмеженого користування формуються з озелених прибудинкових територій житлової забудови, озелених територій дитячих дошкільних закладів та шкіл.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озелених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок, в санітарно-захисних зонах від комунальних (в т.ч. кладовища) та інженерних об'єктів .

Комунальна зона. Вздовж північно-західного боку району, обмеженого Берковецьким кладовищем, в його санітарній зоні пропонується створення комунальної зони. В цій зоні розміщується існуючі об'єкти: ВАТ "Київспецтранс", Берковецьке кладовище, ВАТ "Видавництво "Київська правда", корпоративне підприємство ДАК "Укрвидавполіграфія", ВАТ "Видавництво "Київська правда", корпоративне підприємство ДАК "Укрвидавполіграфія", Гаражний кооператив "Виноградар", ВАТ трест "Київміськбуд-6», ВАТ "Квазар". В цій зоні передбачається розмістити: депо метрополітену, частину комунікаційного коридору ЛЕП-330кВ та його охорону зону, багатоповерхові паркінги, пожежну частину, АЗК та об'єкти автосервісу, складські комплекси та інженерні об'єкти.

Зона інженерної інфраструктури. В цій зоні передбачається розміщення інженерних об'єктів, необхідних для обслуговування мікрорайонів та району в цілому.

3.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території.

Переважні та допустимі види використання визначено з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та окремих деталізацій його положень, зокрема:

1. з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови території;
2. з виділенням зон обмеженої містобудівної діяльності та визначенням обмежень використання територій у відповідних зонах згідно до державних будівельних норм, стандартів і правил та санітарних, пожежних та інших спеціальних норм і правил з питань захисту територій від дії надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, охорони навколишнього природного середовища;
3. з відображенням існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій у визначених межах, з урахуванням забезпечення їх реконструкції та розвитку, раціонального природокористування і ресурсозбереження;
4. з визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, допустимих перетворень під час будівельної діяльності;
5. з встановленням для кожної функціональної зони допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, вимог державних будівельних норм щодо граничних показників щільності населення, забезпечення населення прибудинковими територіями, зеленими насадженнями загального користування, об'єктами соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури;
6. з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень – житлових районів, мікрорайонів (кварталів), природних

комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних зон та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями, смугами відводу, межами основних землеволодінь і землекористувань.

До переважних видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

Види забудови та використання, які супутні переважним видам, відносно останніх є допоміжними.

До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень або відповідних дозволів.

Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання території (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація тощо), є також дозволеними, за умови їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні містобудівної документації.

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовуються на спеціально виділених для них земельних ділянках, і які забезпечуватимуть використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

Відповідно до діючого Генерального плану міста, територія проектування за функціональним призначенням відноситься до зон багатоповерхової житлової забудови, громадської забудови, комунального призначення, міських і районних вулиць (у червоних лініях).

Зона багатоповерхової житлової забудови.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багатоповерхові та підвищеної поверховості житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- житлово-громадські комплекси;
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;
- 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;
- мікрорайонні сквери, ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;
- бібліотеки;
- виставкові зали;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади, кабінети родинного лікаря;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- 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 установи.

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;
- вуличні меблі;
- 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.

3.3. Містобудівні умови та обмеження.

Умови та обмеження використання територій в залежності від виду призначення містобудівної зони визначені відповідно до державних будівельних норм «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів, Правил пожежної безпеки в Україні», кодів планувальної структури і функціонального зонування прийнятих у проекті Генерального плану м. Києва, граничних показників інтенсивності використання відповідної території.

Встановлені містобудівні зони – території з визначеними межами, використання яких здійснюється за відповідним видом призначення, деталізовано характер і ступень їх забудови та допустимих перетворень.

Таблиця 3.3.1

№ п/п	Містобудівні умови та обмеження, для мікрорайонів	
1.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновків Державного підприємства повітряного руху України
2.	Максимально допустимий відсоток забудови території	35%
3.	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах	Від 380 до 450 осіб./га.
4.	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Ділянки проектування знаходяться в межах червоних ліній вулиць— житлових: вулиці Проектна-2,3,4,5,7 та 8, магістральних-районного значення: Газопровідна, Полокова, Північно-Сирецька та Проектна-1 і 6, загальноміського: просп.Гречка та просп. Правди, тобто необхідно витримати нормативну відстань до червоної лінії. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих - не менше 3 м, громадських — 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)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів, а також СЗЗ від діючого кладовища, об'єктів транспортної інфраструктури та виробничих об'єктів.
6.	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд.	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних норм.
7.	Зони охорони інженерних комунікацій	Зони охорони високовольтних ЛЕП-330кВ
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 додаткових інженерних вишукувань
9.	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування паркової зони та будівництво мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, велосипедних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.

10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроектованих житлових будинків та громадських споруд будуть влаштовані з боку вулиць, відповідно до ДБН 360 - 92**. Під'їзд до ТРЦ забезпечується з вул. Проектна 5 та 6 Система пішохідних шляхів — в напрямку зупинок пасажирського транспорту та станцій метрополітену. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин. Додаткові пішохідні зв'язки із забудовою мікрорайонів забезпечуються шляхом організації пішохідних бульварів у напрямку ТРЦ, шкільного містечка та станцій метрополітену,
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах СЗЗ від кладовища, на відкритих автостоянках в охоронній зоні ЛЕП-330Кв.
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим, вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.

**Містобудівні умови та обмеження зони зелених насаджень
загального користування**

Таблиця 3.3.2

1	2	3
1.	Граничний відсоток забудови	15%
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.
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).	Згідно ДБН 360-92** Розділ 10. «Охорона навколишнього середовища», п. 3.25*. «Державні санітарні норми і правила забезпечення інсоляції будівель і території житлової забудови», СНІП П-4-79 (Природне та штучне освітлення)

4. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ

4.1. Існуючий житловий фонд та розселення населення

Існуючий житловий фонд в межах ДПТ, за даними ДП НДВ „Агрокомбінат „Пуща-Водиця”, становить 21,3 тис.м² загальної площі, в тому числі житлової площі – 11,54 тис.м².

Існуючий житловий фонд представлений багатоквартирними будинками та гуртожитками, розміщеними в III та IV мікрорайонах, а саме:

- в III мікрорайоні – 17,7 тис. м² загальної площі;
- в IV мікрорайоні - 3,6 тис. м² загальної площі, в т.ч. у гуртожитках - 1,3 тис. м².

Середня поверховість багатоквартирних будинків становить 5-10 поверхів в мікрорайоні III та 1-3 поверхи в мікрорайоні IV.

Чисельність населення, що проживає в багатоквартирних будинках, становить 1066 осіб, в гуртожитках – 141 осіб.

Існуюча середня житлова забезпеченість в межах мікрорайону III становить – 18,4 м²/особу, в мікрорайоні IV – 16,3 м²/особу.

Нижче, в таблицях 4.4.1, 4.1.2, наведені детальні показники існуючого житлового фонду та розселення населення.

Показники існуючого житлового фонду та чисельності населення

Таблиця 4.1.1

№ п/п	Адреси будинків	Кількість поверхів	Площа будинку		Чисельність населення, осіб	Кількість квартир/ кімнат
			загальна, м ²	житлова, м ²		
III мікрорайон						
	<i>Багатоквартирні будинки</i>					
1	вул. Полкова, 74	9	2720,3	1532,2	137	54
2	вул. Полкова, 74-76-а	10	12693	6946,9	710	198
3	вул. Полкова, 78	5	2252,3	1333,2	115	45
	<i>Всього</i>	<i>5-10</i>	<i>17665,6</i>	<i>9812,3</i>	<i>962</i>	<i>297</i>

IV мікрорайон						
	<i>Багатоквартирні будинки</i>					
4	вул. Полкова, 57-а	3	1421,2	521,6	62	27
5	вул. Полкова, 59	2	435,8	255	26	8
6	вул. Полкова, 61	2	444,4	260,8	16	8
	<i>Гуртожитки</i>					
7	вул. Полкова, 59-а	1	377	186	43	15
8	вул. Полкова, 61-а	2	950,6	507,3	98	28
	<i>Всього</i>	<i>1-3</i>	<i>3629</i>	<i>1730,7</i>	<i>245</i>	<i>43/43</i>
	РАЗОМ	1-10	21294,6	11543	1207	340/43

4.2. Перспективний житловий фонд та чисельність населення

Структура перспективного житлового фонду сформована на основі існуючого та перспективного розселення населення та архітектурно-просторового рішення проекту детального плану території.

Перспективна чисельність населення визначена виходячи із перспективної кількості квартир та розрахункового коефіцієнта сімейності та складається із:

- чисельності населення, яке мешкає, в існуючому житловому фонді – 1,2 тис.осіб;
- чисельності населення у житловому фонді, що проектується – 62,9 тис.осіб.

Проектом детального плану території планується формування 14 мікрорайонів із розміщенням багатоквартирного житлового фонду загальною площею квартир 1858,7 тис. кв. м. із комплексом установ громадського обслуговування мікрорайонного значення. Відповідно до архітектурно-планувальної композиції та інсоляційних вимог поверховість варіюється від 12 до 23 поверхів. Загальна кількість квартир в перспективному житловому фонді складе близько 33 тис. шт. Відсоткове співвідношення квартир за кімнатністю становить (1 кімнатних – 55,0% , 2

кімнатних близько 15,0% , 3 кімнатних — близько 25,0% , 4 кімнатних близько 5%). В проекті враховано зауваження архітектурно-містобудівної ради та переглянуто співвідношення 1-, 2-, 3- 2кімнатних квартир та передбачена можливість об'єднувати одно- та дво-кімнатні суміжні квартири.

Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень, які плануються розмістити в перших та других поверхах, становитиме орієнтовно 187,9 тис.кв.м. Середня житлова забезпеченість на перспективу становитиме 29,7 кв. м./особу.

Освоєння території планується в дві черги будівництва. В першу чергу будівництва проектом передбачена забудова I, II, IIa, III мікрорайонів загальною площею будинків - 753,3 тис. кв. м., в тому числі загальною площею квартир 483,2 тис. кв. м. (кількість квартир — 8265 шт.) та близько 40,0 тис. кв. м вбудовано-прибудованих приміщень з будівництвом загальноосвітньої школи на 1500місць, що проектується на розі вул.Проектна 2 та Проектна 6 у VIII мікрорайоні.

Розрахунок кількості населення проведено відповідно до Настанови щодо застосування будівельних норм у частині віднесення об'єктів будівництва до категорій складності для подальшого проектування і експертизи від 16 червня 2011 року N 59 згідно з нормою 21 квадратний метр загальної площі на власника (наймача) та кожного члена його сім'ї та додатково 10,5 квадратних метрів на сім'ю.

Детальні показники перспективного житлового фонду та розселення населення у розрізі мікрорайонів наведені в табл. 4.2.1.

Розміщення зони першочергової забудови — I, II та IIa, та III мікрорайони, передбачається на південь від ТРЦ між вулицями Проектна — 1, 2, та 6. Забудова цієї території органічно поєднується із комплексом ТРЦ, який, будується випереджуючими темпами по відношенню до житлових будинків. Він забезпечить високий рівень надання більшості видів

громадського обслуговування населення цієї зони. Цей фактор може слугувати важливим елементом маркетингової привабливості житлової забудови розташованої в цій зоні.

Територія мікрорайонів безпосередньо прилягає до станції метрополітену «Виноградар» будівництво якої передбачено на перспективу, що також може слугувати важливим визначальним фактором маркетингової привабливості розташованих на ній будинків. На першу чергу ця територія може обслуговуватись міським транспортом, що курсує по проспекту Правди, який знаходиться на відстані 400-500 м від середньозваженого центру першочергової забудови житлових комплексів.

В північній частині ця територія виходить на фасад проспекту Правди, логічно продовжує ансамбль забудови Мостицького масиву і поєднується із забудовою ТРЦ. Це з перших кроків дозволить створити виразний атрактивний образ комплексної забудови району.

Мешканці перших пускових будинків зможуть тимчасово користуватись школами та дошкільними закладами Мостицького масиву та Виноградаря, що розташовані в зоні безпосередньої пішохідної доступності та, відповідно до даних Управління освіти Подільської державної у місті Києві адміністрації, не заповнені до нормативних параметрів. Однак, в комплексі з першочерговою забудовою намічено будівництво загальноосвітньої школи на 1500місць, що проектується на розі вул.Проектна 2 та Проектна 6 у VIII мікрорайоні.

Транспортне обслуговування цієї території з перших кроків освоєння може здійснюватись громадським транспортом, що курсує по проспекту Правди. А після подовження до проспекту Правди вул. Полкової, що з'єднується з вул. Північно-Сирецькою, буде забезпечено прямий зв'язок із діючою станцією «Сирецька» Сирецько-Печерською лінією метрополітену. Вул. Полкова також з'єднуватиме цю територію з наступною після станції метро «Сирецька» першочерговою для масиву, що проектується, станцією

метрополітену «Мостицька». Вона, згідно з Генеральним планом міста та розробками інституту «Метротунельпроект», розташовується в південно-східній частині району на перетині вул. Полкова та Південно-Сирецька. Ця обставина також позитивно впливатиме на маркетингову привабливість першочергової забудови.

Показники житлового фонду та чисельності населення в межах території ДПТ багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства
«Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва

Таблиця 4.2.1

№ мікро-району	Площа мікрорайону, га	Поверхо-вість	Площа забудови, кв. м	Загальна площа, кв. м (без вбудовано-прибудованих приміщень)	Будівельний об'єм, куб.м	Загальна площа квартир, кв. м	Кількість квартир/кімнат, шт					Чисельність населення, чол.	Щільність населення, чол./га	Загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень, кв.м
							1-кімн.	2-кімн.	3-кімн.	4-кімн.	Всього			
1. Існуючий житловий фонд та чисельність населення														
III	12,4	5-10	2641	17666	52998	9812					297	962	77	0
IV	16,7	1-3	2505	3629	10887	1730					69/43	245	15	0
Всього		1-10	5146	21295	63885	11542					366/43	1207		
2. Перспективний житловий фонд та чисельність населення														
I черга														
I	17,0	12-23	27751	287922	955131	195050	1808	512	822	168	3310	6401	377	15227
II	13,8	14-23	20121	230679	772431	156432	1605	358	607	149	2719	5168	374	13399
III	12,4	12-20	20256	195261	650454	131744	1240	324	570	102	2236	4302	425*	10778
Всього по I черзі		12-23	68128	713862	2378016	483226	4653	1194	1999	419	8265	15871		39404
II черга														
IIa	3,8	12-16	11246	93018	316809	60921	515	104	350	0	969	1861	490	6292
IV	16,1	12-23	27090	299377	1014300	203240	1882	550	841	185	3458	6698	431*	19362
V	13,9	12-23	22716	247104	813369	167789	1573	446	687	155	2861	5530	398	12009
VI	11,7	12-20	20890	209664	702330	140884	1321	330	633	95	2379	4568	390	12223
VII	9,9	12-20	17715	179147	606342	121472	1170	310	495	110	2085	4008	405	11484
IX	8,8	12-23	14018	155239	515298	105981	1055	286	395	115	1851	3553	404	8264
X	11,0	12-23	18960	194320	650988	131053	1230	320	570	100	2220	4272	388	11338
XI	10,4	12-23	19109	184649	623781	125042	1219	316	512	110	2157	4135	398	11639
XII	14,1	12-23	27064	288107	939936	194740	1763	506	849	155	3273	6346	450	12602
XIII	10,2	12-23	17747	155678	521963	104990	997	250	453	81	1781	4109	403	21643
XV	5,2	12	2709	27090	91270	19298	200	80	40	40	360	739	142	21672
Всього по II черзі		12-23	199264	2033393	6796386	1375410	12925	3498	5825	1146	23394	45820		148528
Разом по I та II черзі		12-23	267392	2747255	9174402	1858636	<u>17578</u> 55,5%	<u>4692</u> 14,8%	<u>7824</u> 24,7%	<u>1565</u> 4,9%	<u>31659</u> 100%	61691		187932
РАЗОМ		1-23	272538	2768550	9238287	1870178					33025/43	62898		187932

* Щільність населення мікрорайону із врахуванням існуючого житлового фонду та чисельності населення

4.3. Розрахунок щільності населення

Щільність населення мікрорайонів визначена виходячи з показників чисельності населення та мікрорайонної території і варіюється від 142 до 490 чол./га.

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, але у прим. 5 зазначено, що величина щільності населення житлового кварталу може бути прийнята більше, як 450 осіб/га (у значних і найзначніших містах) при відповідному обґрунтуванні.

Щільність населення мікрорайонів визначена, виходячи з показників розрахункової чисельності населення та мікрорайонної території, і складає в середньому 400 чол./га.

Показники щільності населення в розрізі мікрорайонів

Таблиця 4.3.1

№ мікрорайону	Площа мікрорайону, га	Загальна площа квартир, тис. кв. м	Чисельність населення, чол.	Щільність населення, чол./га
I черга				
I	17,0	195,1	6401	377
II	13,8	156,4	5168	374
III	12,4	141,6*	5264*	425*
Всього по I черзі		493,0	16833	400
II черга				
IIa	3,8	60,9	1861	490
IV	16,1	205,0*	6943*	431*
V	13,9	167,8	5530	398
VI	11,7	140,9	4568	390
VII	9,9	121,5	4008	405
IX	8,8	106,0	3553	404
X	11,0	131,1	4272	388
XI	10,4	125,0	4135	398
XII	14,1	194,7	6346	450
XIII	10,2	105,0	4109	403
XV	5,2	19,3	739	142
Всього по II черзі		1377,2	46064	400
РАЗОМ		1870,2	62897	400

* Щільність населення мікрорайону із врахуванням існуючого житлового фонду та чисельності населення

4.4. Розрахунок прибудинкових територій

Розрахункова потреба житлової території для мешканців мікрорайонів визначена на основі нормативних показників ДБН 360-92**, п.3.8, 1 (для житлової забудови більше 9 поверхів мінімальна розрахункова площа ділянки 12,2 – 12,0 кв. м. на 1 людину). За розрахунками ДПТ, площа ділянки, що припадає на 1 людину, становить 16 м².

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 4.4.2.

Розрахунок мінімальних площ прибудинкових майданчиків

Таблиця 4.4.2

№	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв.м. на 1 люд.	Необхідно за розрахунком для мікрорайону, кв.м														Всього в межах ДПТ, кв.м
			I	II	III	IV	V	VI	VII	IX	X	XI	XII	XIII	XV	Па	
1	Ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	0,7	4480,7	3618	3684,8	4860,1	3871	3197,6	2805,6	2487,1	2990,4	2894,5	4442,2	2876,3	34,3	1302,7	43546
2	Для відпочинку дорослого населення	0,1	640,1	516,8	526,4	694,3	553	456,8	400,8	355,3	427,2	413,5	634,6	410,9	4,9	186,1	6220,8
3	Для занять фізкультурою	0,2	1280,2	1034	1052,8	1388,6	1106	913,6	801,6	710,6	854,4	827	1269,2	821,8	9,8	372,2	12442
4	Для господарських цілей*	0,3 x 0,5	960,2	775,2	789,6	1041,5	829,5	685,2	601,2	532,95	640,8	620,25	951,9	616,35	7,35	279,15	9331,15
5	Для вихову собак	0,3	1920,3	1550	1579,2	2082,9	1659	1370,4	1202,4	1065,9	1281,6	1240,5	1903,8	1232,7	14,7	558,3	18662
6	Для стоянки автомашин	0,8	5120,8	4134	4211,2	5554,4	4424	3654,4	3206,4	2842,4	3417,6	3308	5076,8	3287,2	39,2	1488,8	49766
7	Озеленення території житлового кварталу (без урахування шкіл і дитячих дошкільних установ)	6,0	38406	31008	31584	41658	33180	27408	24048	21318	25632	24810	38076	24654	294	11166	373248
	Разом		52808	42636	43428	57280	45623	37686	33066	29312	35244	34114	52355	33899	404	15353	513209

* дозволяється зменшувати на 50% питомі площі для господарських цілей при забудові житловими будівлями, оснащеними ліфтами та сміттєпроводами (примітка І ДБН 360-92**)

5. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ. РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Формування системи громадського обслуговування передбачається у відповідності до Державних будівельних норм України ДБН 360-92** та з урахуванням комерційного характеру забудови та реалій ринкової економіки.

При формуванні системи громадського обслуговування застосовано диференційований підхід до об'єктів соціального та комерційного призначення.

Об'єкти соціального призначення, що утримуються переважно містом – школи, дитячі дошкільні заклади та заклади охорони здоров'я, школи мистецтв, а також пожежні депо тощо, розраховані та розміщені в районі у повній відповідності з Державними будівельними нормами.

Номенклатура та розташування об'єктів громадського обслуговування по мікрорайонам наведена у таблиці 5.1.

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 в процесі розробки проекту Генерального плану м.Києва.

Потреба в дитячих дошкільних закладах в районі становить:

$$34 \cdot 62,9 = 2139 \text{ місця,}$$

в т. ч. для I черги: $34 \cdot 16,8 = 572 \text{ місця.}$

Потреба в загальноосвітніх школах для населення району становить:

$$114 \cdot 62,9 = 7170 \text{ місць,}$$

в т. ч. для I черги: $114 \cdot 16,8 = 1919 \text{ місць.}$

Розрахункова потреба у інших об'єктах громадського обслуговування для I черги наведена у таблиці (таблиця 5.2)

Розрахункова потреба у місцях у дитячих дошкільних закладах забезпечується у окремих ДДЗ району та сполучених із початковою школою у повному обсязі. Розрахункова потужність спеціалізованих та загальноосвітніх шкіл району, а також початкових шкіл при ДДЗ покриває потребу у місцях у загальноосвітніх закладах на 75%, а решта 25 % розрахункової потреби у місцях у загальноосвітніх навчальних закладах може бути забезпечена у СЗОШ мікрорайонів, наближених до території, що розглядається ДПТ. А саме загальноосвітня школа № 3 по просп. Правди, 84 и (можливе додаткове навантаження 496 місць, на даний час заповнюваність 68%). Окрім того, в мікрорайоні ХХ існуюча загальноосвітня школа № 45 вул. Маршала Гречка 22 заповнена на 27 % та можливе додаткове навантаження - 931 місце.

Формування мережі закладів охорони здоров'я передбачено з урахуванням реформи системи охорони здоров'я в Україні, яка активно проводиться міською державною адміністрацією в м. Києві.

Проектом передбачено розміщення вбудованих амбулаторних закладів сімейних лікарів – по одному в кожному житловому комплексі, а також будівництво на окремій ділянці орієнтовною площею 4,9 га поліклініки на 1300 відвідувань за зміну, де будуть зосереджені спеціалізовані медичні послуги та медичного центру з оздоровчим комплексом на 600 ліжок, що забезпечує потребу у ліжках у стаціонарах усіх типів для дорослих із допоміжними будинками і спорудами на 67%.

Одночасно проектом враховано, що всі об'єкти торгівлі, громадського харчування, побутових послуг, розваг тощо є виключно комерційними. Тому розрахунок потреби у цих закладах, здійснений відповідно до ДБН 360-92**, має суто індикативний характер.

Їх номенклатура та потужність, в залежності від структури попиту, в процесі реалізації проекту можуть або зменшуватись, або набагато перевищувати показники, визначені відповідно до ДБН 360-92**. Адже ці нормативи сформульовані майже 20 років тому – до переходу України до

ринкової економіки. Їх кількісні показники (окрім показників, пов'язаних з рівнем автомобілізації) за весь цей період практично не коригувались.

Проектом передбачається можливість розміщення таких закладів, які в умовах ринкової економіки створюються виключно по мірі виникнення попиту на відповідні послуги, у вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків, зокрема по вул. Маршала Гречка, вздовж вулиць Проектна -1, 2 та Північно-Сирецькій, а також біля станцій метро. Ці об'єкти передбачаються для продажу або здачі в оренду, для створення первинних центрів громадського обслуговування, де можуть розміщуватися заклади повсякденного попиту в кожному житловому комплексі.

При формуванні системи закладів торгівлі та громадського харчування враховано, що в районі передбачається будівництво ТРЦ, загальною площею близько 150 тис.кв.м і розташованого в зоні пішохідної доступності практично всієї території району на шляхах пересування від станцій метрополітену до житла і має найширший спектр закладів торгівлі, громадського харчування, індустрії розваг як мікрорайонного, районного так і загальноміського рівня, а також двох супермаркетів «Новус». Проектом ТРЦ передбачено широку номенклатуру закладів громадського обслуговування загальноміського рівня та рівня житлового району – спеціалізована продовольча та непродовольча торгівля, різноманітні заклади громадського харчування та побутового обслуговування, відділення банків, розважальний блок тощо. Їх номенклатура та потужність багатократно перевищує потреби мешканців району в об'єктах обслуговування районного рівня. Тому в проекті наведено лише індикативні розрахунки закладів обслуговування мікрорайонного рівня, які можуть розміщуватися в безпосередній близькості від житла (таблиця 5.1).

Окрім того на території I та XIII мікрорайонів передбачається будівництво двох готельно-офісних центрів з об'єктами громадського призначення та громадсько-ділового комплексу у XV мікрорайоні, що є об'єктами загальноміського значення.

Розрахунок нормативної потреби в установах та підприємствах обслуговування населення

Таблиця 5.1

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Розрахункова норма на 1000 чол.	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Необхідне нове будівництво	Розміщення
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Установи народної освіти</i>							
1	Дошкільні навчальні заклади	місць	34	2139	200	1939	Розміщуються на території мікрорайонів I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII, XX
2	Загальноосвітні школи	місць	114	7170	931	6239	Розміщуються на території мікрорайону VIII, XX
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи</i>							
3	Стационар усіх типів для дорослих із допоміжними будинками і спорудами	ліжко	14,15	890	-	890	Медичний центр та оздоровчий комплекс на території мікрорайону XVII
4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	1510	-	1510	Поліклініка для дорослих та поліклініка для дітей на території мікрорайону XVII
5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² загальної площі	70	4403	-	4403	На території спорткомплексу мікрорайону VIII
6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	80	5032	-	5032	На території спорткомплексу мікрорайону VIII

<i>Установи культури і мистецтва</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
8	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	м ² площі підлоги	50	2902,5	-	2902,5	У вбудованих та прибудованих приміщеннях, шкільному клубі та дитячій академії мистецтв на території мікрорайону VIII
9	Кінотеатри та відеозали	місць	12	697	-	697	В торговельно-розважальному центрі на території мікрорайону XIV
<i>Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування</i>							
10	Магазини продовольчих і непродовольчих товарів*	м ² торгової площі	556	34971	-	34971	В торговельно-розважальному комплексі та торговельних центрах загального призначення
11	Підприємства громадського харчування	місць	7	440	-	440	В торговельно-розважальному комплексі
12	Підприємства безпосереднього побутового обслуговування населення	робочих місць	2	126	-	126	В установах побутового обслуговування
13	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну	10	629	-	629	У вбудованих та прибудованих приміщеннях
14	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну	4	252	-	252	У вбудованих та прибудованих приміщеннях

<i>Кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
15	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	10	-	10	У вбудованих та прибудованих приміщеннях
16	Відділення і філіали ощадного банку	опер. місце	1 операційне місце на 1-2 тис.чол.	42	-	42	У вбудованих та прибудованих приміщеннях
<i>Установи житлово-комунального господарства</i>							
17	ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. жит.	12	-	12	В вбудованих приміщеннях на території мікрорайону
18	Пункт прийому вторинної сировини від населення	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. жит.	12	-	12	На території мікрорайону
19	Пожежне депо	пожежна машина	1 п.м. на 20 тис. жит.	3	-	3	Нова пожежна частина на території мікрорайону XVI

* Згідно до Наказу Міністерства економіки України від 02.09.2008р. №409. (Нормативи торгівельної площі на 1000 жителів для міст і сіл регіонів України)

Показники нового будівництва та реконструкції об'єктів громадського призначення у межах ДПТ

Таблиця 5.2

№ мікро-району	№ за експлікацією	Назва об'єкта	Площа ділянки, га	Площа забудови, кв.м	Поверховість	Загальна площа	Буд. об'єм	Розрахункова потужність	Тип будівель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
І черга									
<i>Об'єкти мікрорайонного значення</i>									
І	3.1	ДДЗ з початковою школою	1,4	2432	2-3	7296	24076,8	280 місць, у т.ч. 80 місць у початковій школі	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		3961	1-2	7922	26142,6	528 працівників та відвідувачів	прибудовані
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення	0,8	2540	1-2	5080	15240	339 працівників та відвідувачів	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення	0,9	1342	1-2	2684	8052	179 працівників та відвідувачів	окрема будівля
ІІ	3	Дитячий дошкільний заклад	0,91	950	2-3	2850	9405	220 місць	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1772	1-2	3544	11695,2	236 працівників та відвідувачів	прибудовані

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
III	3.1	ДДЗ з початковою школою	1,1	2432	2-3	7296	24076,8	260 місць, у т.ч. 60 місць у початковій школі	окрема будівля
Об'єкти загальноміського значення									
I	15	Готельно-офісний центр з об'єктами громадського призначення	1,4	4260	3-7	21300	63900	250 номерів; 1170 працівників та відвідувачів	окрема будівля
II черга									
Об'єкти мікрорайонного значення									
IV	1	Дитячий дошкільний заклад *	0,8	950	2-3	2850	9405	200 місць	окрема будівля
	16	Кафе, атракціони, зоокуточок		1772	1-2	3544	11695,2	80 посадкових місць; 150 працівників та відвідувачів	прибудовані
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1772	1-2	3544	11695,2	236 працівників та відвідувачів	прибудовані
V	3	Дитячий дошкільний заклад	1,0	950	2-3	2850	9405	240 місць	окрема будівля
	16	Кафе, атракціони, зоокуточок		1772	1-2	3544	11695,2	80 посадкових місць; 150 працівників та відвідувачів	прибудовані
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1562	1-2	3124	9372	208 працівників та відвідувачів	прибудовані

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VI	3	Дитячий дошкільний заклад	0,9	950	2-3	2850	9405	220 місць	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1772	1-2	3544	11695,2	236 працівників та відвідувачів	прибудовані
VII	3	Дитячий дошкільний заклад	0,7	950	2-3	2850	9405	160 місць	окрема будівля
VIII	3	Дитячий дошкільний заклад**	0,8	950	2-3	2850	9405	200 місць	окрема будівля
X	3	Дитячий дошкільний заклад	0,7	950	2-3	2850	9405	160 місць	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		2637	1-2	5274	16885	351 працівників та відвідувачів	прибудовані
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		963	1-2	1926	5778	128 працівників та відвідувачів	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		758	1-2	1516	4548	100 працівників та відвідувачів	окрема будівля
XI	3	Дитячий дошкільний заклад	0,8	1105	2-3	3315	10939,5	200 місць	окрема будівля
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		6247	1-2	12494	41230,2	832 працівників та відвідувачів	прибудовані
XII	3.1	ДДЗ з початковою школою	1,2	2432	2-3	7296	24076,8	280 місць, у т.ч. 80 місць у початковій школі	окрема будівля

	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1772	1-2	3544	11695,2	236 працівників та відвідувачів	прибудовані
XIII	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		1772	1-2	3544	11695,2	236 працівників та відвідувачів	прибудовані
XV	17	Об'єкти торговельно-побутового призначення		2354	1-2	4708	14124,0	314 працівників та відвідувачів	прибудовані
Об'єкти районного значення									
Па	12	Торговельний центр загального призначення		3496	2-3	10488	31464	4195 м ² торговельної площі; 420 працівників та відвідувачів	окрема будівля
IV	12	Торговельний центр загального призначення		4539	2-3	13617	61276,5	5447 м ² торговельної площі; 545 працівників та відвідувачів	окрема будівля
VIII шкільне містечко	1	Загальноосвітня школа	2,4	6172	3-4	24688	86408	1500 місць	окрема будівля
	1	Загальноосвітня школа	2,4	6172	3-4	24688	86408	1500 місць	окрема будівля
	2	Міжнародна освітня школа	1,0	2935	3-4	11740	41090	600 місць	окрема будівля

	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	4	Спорткомплекс	4,8						Відкриті площинні спортивні споруди
	7	Спортивна школа		5730	3-4	22920	91680	1500 місць	окрема будівля
	5	Дитяча академія мистецтв	0,8	1516	2-3	4548	18192	225 працівників та відвідувачів	окрема будівля
	6	Шкільний клуб	0,2	891	2-3	2673	9355,5	130 працівників та відвідувачів	окрема будівля
	IX	12	Торговельний центр загального призначення	1,1	4607	2-3	13821	62194,5	5528 м ² торговельної площі; 553 працівники та відвідувачі
XIV	11	Торговельно-розважальний центр	25,3	77005	2	154010	693045	30802 м ² торговельної площі; 4106 працівників та відвідувачів	окрема будівля
XVII	10	Дитяча поліклініка	4,9	4621	5-7	27726	83178	1300 відвідувань/ зміну	окрема будівля
	8	Поліклініка для дорослих		5683	7-10	51147	153441		зблоковані
	9	Медичний центр та оздоровчий комплекс						600 ліжок	
Територія між VI та VII мікро-районами	14	Культова споруда		641	1	641	6410		окрема будівля
	16	Кафе, атракціони, зоокуточок		1436	2-3	4308	14216,4	60 посадкових місць; 150 працівників та відвідувачів	окрема будівля

<i>Об'єкти загальноміського значення</i>									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
XIII	15	Готельно-офісний центр з об'єктами громадського призначення	1,4	4260	3-7	21300	63900	250 номерів; 1170 працівників та відвідувачів	окрема будівля
XV	13	Громадсько-діловий комплекс		12917	3-7	64585	193755	12917	окрема будівля

* реконструкція існуючого дитячого дошкільного закладу

** обслуговування мешканців мікрорайону IX

6. ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВЕ РІШЕННЯ

Планувальна організація ділянки побудована на взаємно-перпендикулярних напрямках зовнішніх зв'язків, спрямованих із південного заходу до північного сходу та з північного заходу до південного сходу – до основних фокусів зовнішнього тяжіння – магістралей загальноміського значення та до існуючих і нових станцій Сирецько-Печерської лінії метрополітену. Ця лінія, згідно з рішеннями нового генерального плану Києва, має пройти підземним способом від перетину вул. Північно-Сирецької з вул. Полковою під вул. Полковою, а далі звернути в північно-західному напрямку паралельно пр. Правди, на відстані близько 400 м від нього, на південь.

Об'ємно-просторове рішення нової забудови обумовлено планувальною організацією території – принцип мікрорайонування з системою перетікаючих внутрішніх просторів і житлових груп з високим рівнем озеленення та благоустрою. При цьому передбачається наскрізні проходи в житлових будинках, що дає змогу формування проїздів по зовнішньому периметру, де розташовуються під'їзди до будинків та гостьові автостоянки, а безтранспортний озеленений простір подвір'я використовуються мешканцями для відпочинку та спорту що значно підвищує комерційну привабливість забудови.

Проектом передбачається формування 12 житлових кварталів, площею від 9 до 15 га, шкільне містечко, в складі якого планується розміщення двох загальноосвітніх шкіл на 1500 місць кожна, спортивної школи також на 1500 місць та Дитячої академії мистецтв. Крім того, передбачено розміщення міжнародної школи на 600 місць та шкільного клубу, які прилягають до паркової зони. Територія шкільного містечка розміщена таким чином, щоб забезпечити пішохідну доступність з усіх мікрорайонів.

Паркова зона - основна планувальна вісь району, забезпечує мешканців його необхідним озелененими територіями загального користування, має

зв'язок з вхідними групами південного фасаду торговельно-розважального центру загальноміського значення, шкільним містечком, громадськими центрами біля станції метро та «Сирецьким дендропарком». Інші менш активні озеленені території в мікрорайонах зв'язують житлову забудову із зупинками транспорту, громадськими центрами мікрорайонного значення, дитячими дошкільними закладами, спортивними та дитячими майданчиками мікрорайонів.

Спортивне ядро формується на території шкільного містечка, прилягає до спортивної школи та складається із стадіону, різноманітних відкритих спортивних майданчиків, спортивних залів та басейну у складі спортивної школи. Таке розташування дає можливість користуватись ним мешканцями всього житлового району і школярами, проводити спортивні змагання.

Забудову району пропонується здійснювати секційними будинками, висотою переважно від 12 до 16 поверхів та окремими точковими будинками 16-20-23 поверхи в місцях, де необхідні акценти — в місцях виходу з метрополітену та для виразного силуету по вулицям загальноміського значення — просп. Правди та вул. Гречка. В місцях, де розташовуються станції метрополітену необхідне розміщення вузлових елементів планувальної структури — громадських центрів з групою висотних житлових будинків 20-23 поверхи.

В перших поверхах будинків, розташованих вздовж вул. Маршала Гречка, а також вздовж основних магістральних вулиць районного значення — Проектної-1 та Проектної-6 і вул. Сирецької пропонується розміщати об'єкти громадського обслуговування.

Композиційний задум побудований на тому, що багатоповерхові житлові будинки відокремлюють зону установ освіти, поверховість яких не перевищує 3-4 поверхи, від магістралей загальноміського значення, що створює затишний та масштабний для людини внутрішній простір в середині житлового району. Змінна поверховість забудови створить необхідні композиційні акценти, що надасть можливість створення привабливого

силуету та формування фасаду вулиць.

7. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.

7.1 Вулична мережа.

Основу магістральної мережі району складають магістралі: загальноміського значення регульованого руху- просп."Правди" та вул.Маршала Гречка, магістралі районного значення- вул.Газопровідна , вул.Північно-Сирецька та вул. Полкова.

Проспект "Правди"- широтна магістраль, що поєднує північні житлові райони правобережжя-Виноградар,Мостицький і далі по вул.Луговій з масивом Оболонь. Ширина червоних ліній проспекту складає 60м, проїзна частина-21м. Вул.Маршала Гречка в меридіональному напрямку забезпечує зв'язок західних масивів міста-Виноградаря та Нивок. Геометричні параметри її: 50м-ширина червоних ліній, 21м-ширина проїзної частини. Вулиця Газопровідна проходить по західній межі району проектування,має червоні лінії шириною 46м і проїзну частину шириною 6-7м, що не відповідає нормативним геометричним параметрам вулиць даної категорії. Вулиця Північно-Сирецька оточує район з південного боку, забезпечує зв'язок прилеглої до неї забудови між вул.Маршала Гречка і далі по вул Білицькій з вул. Вишгородською. Ширина червоних ліній вул.Північно-Сирецької становить 33м, проїзна частина-11м. Зі східного боку район обмежено вул. Полокова на ділянці від вул. Північно-Сирецької до середини території, що підлягає забудові. Червоні лінії її 40м, а проїзна частина-9м.

На перетині просп."Правди" з вул.Маршала Гречка та вул.В.Порика влаштовано саморегульовані кільцеві розв'язки в одному рівні.

У зв'язку із будівництвом у північній частині району,що проектується, потужного торговельно-розважального центру, діляниця просп."Правди" від вул.В.Порика до вул.Проектна -5 підлягає реконструкції. Проїзна частина її буде розширена до 25м із влаштуванням центральної розділювальної смуги шириною 2,5 м у рівні проїзної частини та виділенням суцільною лінією

розмітки.

На перспективний період намічена реконструкція вул.Газопровідної з розширенням її проїзної частини до 15м по осі існуючих червоних ліній.

Запропонована архітектурно-планувальна організація території, характер її забудови та функціональної організації обумовили прийняту в проекті практично прямокутну взаємно перпендикулярну побудову внутрішньої вуличної мережі, яка забезпечує зв'язок із згаданими вище існуючими магістральними вулицями, що оточують район проектування. Це вулиці Проектна - 1,2,3 – в широтному напрямку, та вулиці Проектна - 4,5,6 – в меридіональному напрямку.

Існуюча вулично-шляхова мережа району доповниться новими магістралями районного значення (Проектна-1,6) та вулицями місцевого значення (Проектна-2,3,4,5). Враховуючи характер забудови району, розміщення підземних інженерних мереж та з урахуванням розрахункової інтенсивності руху транспорту і пішоходів, ширина магістральних вулиць районного значення в червоних лініях прийнята – 40м, ширина проїзної частини – 15м з тротуарами з обох боків по 5м. Ширина вулиць місцевого значення в червоних лініях з урахуванням прокладання підземних інженерних комунікацій прийнята від 20 до 30м з проїзною частиною від 7 до 10,5м та з тротуарами з обох боків по 1,5-2,25м.

Передбачене проектом розміщення підземних інженерних мереж для потреб проектної забудови обумовило розширення існуючих червоних ліній по вул.Маршала Гречка до 60м, а по вул.Північно-Сирецькій до 40м.

Відповідно до Генерального плану розвитку м.Києва та його приміської зони до 2025р., проектом передбачається влаштування на перспективу транспортних розв'язок в різних рівнях:- на перетині просп.”Правди” з вул.Маршала Гречка (будівництво чотирьохсмугової естакади в напрямку просп.”Правди” із з'їздами), -на перетині просп.”Правди” з вул. Проектна-6 та вул.В.Порика (будівництво чотирьохсмугової естакади в напрямку просп.”Правди”). На першу чергу пропонується будівництво розв'язок в

одному рівні на перетині вул. Проектна-1 з вулицями Проектна-5 та Проектна-6. Також передбачається побудувати віднесений лівий поворот по вул. Маршала Гречка нижче вул.Проектна-1 для влаштування під'їзду автобусів до ст.метрополітену “вул. Маршала Гречка”.

Проектом намічено будівництво 5 окремо стоячих підземних переходів через просп.»Правди». Запроектовані станції метрополітену також мають виходи на поверхню через підземні вестибюлі.

Вдовж нових вулиць запропоновано влаштування велодоріжок.

Будівництво вуличної мережі передбачає поетапний її розвиток в ув'язці з черговістю освоєння території забудови та з урахуванням перспектив розвитку вулично-дорожньої мережі даного району, передбачених Генеральним планом м. Києва.

Основні показники розвитку вуличної мережі ДПТ наведені в таблиці 7.1.1.

Таблиця 7.1.1

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Існуючий стан	I черга	Перспектива	Всього
1.	Протяжність вулично-дорожньої мережі,всього	км	8,0	3,8	9,2	21,0
2.	Протяжність магістральної мережі,всього у т.ч.:	км	7,6	2,2	2,3	12,1
2.1	-загальноміського значення	км	3,7	1,3 реконст.	-	3,7
2.2	-районного значення	км	3,9	2,2 буд. 1,4 рекон.	2,3 буд. 1,2 рекон.	8,4
3.	Кількість транспортних розв'язок в різних рівнях	од.	-	-	2	2
4.	Кількість позавуличних пішохідних переходів	од.	-	-	5	5
5.	Щільність вулично-дорожньої мережі,всього у т.ч. -магістральної мережі	км/км ² км/км ²	1,6 1,5	- -	3,7 2,4	3,7 2,4

7.2. Розрахунок та розміщення місць паркування та відкритих автостоянок.

На території району, що проектується, в межах ДТП розташовано більше десяти ділянок постійного зберігання легкових індивідуальних автомобілів загальною місткістю близько 3600 маш.-місць, серед яких 2300 маш.-місць знаходяться на відкритих автостоянках, а більш ніж 1300 маш.-місць у боксових гаражах (металевих, цегляних або змішаних). Більшість ГБК, особливо з гаражами боксового типу, розміщуються вздовж вул.Маршала Гречка, просп.»Правди», вул.Газопровідної («Виноградар», Айстра»,»Електрон», «Іскра»). ГБК «Мрія-2» розташований безпосередньо в житловій зоні по вул.Полкова. Відкриті автостоянки розташовані на території, що буде забудовуватись і підлягають винесенню.

Проектна кількість автомобілів, що необхідна для визначення ємності місць постійного зберігання легкових автомобілів для населення в межах ДТП підрахована згідно ДБН 360-92**, змін №4 ДБН 360-92** п.7.2, п.7.43, таблиця 7.4а та на підставі проекту Генерального плану м.Киева. Враховуючи категорію забудови за рівнем комфорту та соціальної спрямованості, а також периферійне розташування району, що проектується, проектна кількість легкових автомобілів,що необхідно забезпечити місцями постійного зберігання, становитиме 14750 машин. З них 11545 автомобілів передбачено зберігати в підземних паркінгах (два рівня), розташованих безпосередньо в житлових мікрорайонах (див. табл.7.2.1.), 5960 машин будуть зберігатися в шестиповерхових гаражах, розташованих в комунальних зонах (див.креслення).

Таблиця 7.2.1

№ мікрорайону	I	II	III	IV	V	VI	VII	IX	X	XI	XII	XIII
Кількість авто	1120	490	940	1355	840	1130	920	950	920	500	1240	1140

Загальна сума місць постійного зберігання сягне 17505 маш.-місць. Додаткові 2755 маш.-місць можуть бути використані мешканцями прилеглих районів.

Кількість маш.-місць, необхідних для тимчасового зберігання легкових автомобілів становитиме 1475.

Загальна кількість місць на відкритих стоянках біля торговельних центрів налічує 3095 маш.-місць (біля ТРЦ-2610 маш.-місць, біля громадського ділового комплексу по вул.Маршала Гречка-485 маш.-місць).На відкритих автостоянках в комунальній зоні в V та IX мікрорайонах може бути розміщено 220 автомобілів.В період першої черги забудови мешканці району в нічний час зможуть частково використовувати також стоянку ТРЦ.

7.3. Організація дорожнього руху.

Організація дорожнього руху передбачає схему руху транспорту й пішоходів, яка відображає напрямки руху транспорту по головним та другорядним вулицям, рух транспорту на рівнозначних перехрестях, а також напрямки руху пішоходів.

В'їзд на територію забудови здійснюється вищезазначеними вулицями, що оконтурюють район, а також вул. Маршала Гречка. Рух транспорту на перехрестях в середині забудови дозволено в усіх напрямках.

Пішохідне сполучення між протилежними тротуарами, крім перетинів вул. Маршала Гречка та Проектна-6 з проспектом Правди здійснюється по наземним нерегульованим пішохідним переходам.

При в'їзді на територію забудови вводиться обмеження в русі транспортних засобів за допомогою дорожнього знаку 5.31 «Житлова зона».

Організація дорожнього руху забезпечується відповідною дорожньою розміткою та знаками, детальне відображення яких з прив'язкою буде розроблено на подальших стадіях.

7.4 Пасажирський транспорт.

Основні пасажироперевезення по існуючій магістральній мережі району-просп.»Правди», вул.Гречка- здійснюються тролейбусними та автобусними маршрутами. Крім цього, в районі організовані маршрути таксомоторного транспорту.

Згідно діючого Генерального плану міста Києва, на перспективний період намічено подовження Сирецько-Печерської лінії метрополітену в напрямку масиву Виноградар від ст. «Сирець» до ст. «вул.Маршала Гречка». Відповідно до розробок, виконаних інститутом «Метротунельпроект» та проекту нового Генерального плану м. Києва, передбачається влаштування трьох станцій: «Мостицька»- на перетині вулиць Північно-Сирецька, Полкова та Білицька; «Виноградар»- на перетині вул.Проектна-1 та Проектна-6; «вул.Маршала Гречка»- на перетині вул.Проектна-6 з вул.Маршала Гречка.Станції мілкого закладання, мають по два підземних вестибюлі і виходи на поверхню через підземні пішохідні переходи. Радіуси пішохідної досяжності запропонованої дислокації станцій метрополітену охоплюють практично всю зону житлової забудови.

Для підвезення мешканців сусідніх житлових районів до станцій метрополітену та обслуговування нової забудови автобусне сполучення буде організовано по магістралях районного значення – вулицям Проектна-1,2 та 6, що забезпечать всі житлові території району нормативними радіусами досяжності до зупинок громадського транспорту.

Основні показники розвитку пасажирського транспорту району наведені в таблиці 7.4.1.

Таблиця 7.4.1

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Існуючий стан	I черга	Перспектива	Всього
1.	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць),всього у тому числі:		8,7	1,2	2,8	12,7
1.1	- тролейбус		5,0	-	-	5,0
1.2	- автобус	км	3,7	1,2	2,8	7,7
2.	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	2,2	-	-	3,3

8. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

При розробці проекту враховувалися вимоги пожежної безпеки у відповідності з розробленими Міністерством внутрішніх справ України „Правилами пожежної безпеки України” та ДБН 360-92**.

Проектом передбачені наступні заходи:

- організація безперервної системи магістральних вулиць для забезпечення стійких транспортних зв'язків району, що проектується, з іншими районами міста;
- організація системи проїздів і під'їздів до житлових будинків та об'єктів обслуговування, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;
- дотримання нормативних пожежних відстаней між будинками і спорудами;
- організація пішохідних озелених зв'язків, які відокремлюють житлові групи одна від одної, і, в той же час, в разі пожежі, слугують шляхами евакуації населення;

Розрахунок необхідної кількості пожежних машин виконано згідно з нормативами ДБН 360-92** для перспективного населення житлового району **58,05** тис.осіб. та наведено в таблиці 8.1.

Розрахунок необхідної кількості пожежних машин

Таблиця 8.1

Найменування	Нормативна величина з розрахунку на 1000 чоловік, не менше (пожежних автомобілів)	Необхідно для населення в межах ДПТ
Пожежні депо для обслуговування населення (перспективне населення 62.9 тис. чол.)	1 на 20 тис. осіб	3

Для обслуговування території в межах ДПТ необхідно будівництво пожежного депо .

Запроектована схема водопостачання розрахована на гасіння пожежі.

Об'єм води на пожежогасіння визначено згідно СНіП 2.04.02–84, табл. 5; 6 та ТУ, виходячи з розрахунку гасіння двох одночасних пожеж при витратах води на зовнішнє пожежогасіння 15 л/с, внутрішнє пожежогасіння 10л/с, автоматичне пожежогасіння 28,8 л/с. Термін пожежогасіння – 3 години.

$$Q_{\text{пож.}} = [2 \times (35 + 10) + 28,8] \times 3,6 \times 3 = 1276,6 \text{ м}^3/\text{добу} = 425,5 \text{ м}^3/\text{год.} = 118,19 \text{ л/с.}$$

Автоматичне водяне пожежогасіння приміщень, які його потребують, належить вирішувати від локальних споруд (резервуари, насосна) з поповненням резервуарів від мережі міського водопроводу в години мінімального водоспоживання, у будівлях, що безпосередньо прилягають до водопровідної мережі $d=400$ мм і більше - можливо вирішувати окремими вводами від зазначених мереж.

Також, для забору в разі необхідності води пожежними автомобілями з оз. Синє до нього передбачено проїзд.

9. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

На даний час зелені насадження загального користування на території відсутні. В межах санітарно-захисних зон розміщені насадження спеціального призначення, що являють собою трав'янисту рослинність. Сади «НД ВА «Пуща-Водиця» також функціонально можна віднести до насаджень спеціального призначення.

Розбудова житлового масиву вимагатиме проектування як внутрішньо квартального озеленення (обмеженого користування) так і достатньої кількості зелених насаджень загального користування (парків, скверів, бульварів) для забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя населення та належних умов відпочинку.

Згідно діючих нормативів (ДБН 360-92**), озеленення житлових районів має складати не менше 40 %, або 6 м²/люд. Виходячи з перспективної кількості населення 62,9 тис. чол., площа озелених територій має складати 37,4 га.

Озеленені території району запроектовані як єдина безперервна система, що включає внутрішньо-квартальні (дворові) простори, об'єднані озеленими вулицями та пішохідними еспланадами, ділянками дошкільних закладів та шкіл. В якості основної композиційної осі системи зелених насаджень і території району в цілому пропонується потужний парк, з яким інтегруються в єдиний озелений простір прилеглі до нього ділянки дитячих дошкільних закладів і шкіл та спортивного комплексу.

В межах парку пропонується розмістити систему декоративних водойм та фонтанів, а також передбачається можливість розміщення культової споруди. Розташований в геометричному центрі району парк одночасно слугуватиме головною планувальною віссю – пішохідною еспланадою, що пов'язує житлову забудову з торгово-розважальним комплексом та розташованими обабіч нього потужними об'єктами громадського призначення. Аналогічну функцію виконуватиме також еспланада, яку

пропонується створити вздовж вул. Проектна-1, яка з'єднуватиме житлові комплекси з ТРЦ в широтному напрямку.

Вся система зелених насаджень району кореспондується з системою основних пішохідних зв'язків.

Зважаючи на комерційний характер забудови, систему зелених насаджень пропонується побудувати таким чином, щоб кожна озеленена площа мала конкретного хазяїна. Тому в ній перенесено акцент у внутрішньо дворівні простори, які мають бути сформовані з підвищеною комфортністю.

Це гарантує, що всі озеленені території будуть створювати одночасно із забудовою разом з елементами благоустрою та малими формами і надалі отримають конкретних хазяїв – експлуатаційні організації, які будуть постійно забезпечувати їх належний стан, як важливий елемент підтримки високої комерційної привабливості забудови.

Крім того, необхідно передбачити загальноміські озеленені території в межах пішохідної доступності, згідно ДБН 360-92 їх кількість має становити не менше 10 м²/люд, або загалом 62.9 га. З цією метою можуть бути використані зелені насадження загального користування розташовані на прилеглих територіях в межах 15-хвилинної пішохідної доступності (табл.9.1).

Озеленені території загального користування прилеглих територій

Таблиця 9.1

№ з/п	Назва об'єкта озеленення	Площа, га	Розташування по відношенню до ділянки проектування
1.	Парк біля оз. Синє (з акваторією)	15,97	ПнЗх
2.	Буферний парк «Виноградар»	156,3	ПнЗх
3.	Бульвар по пр. Правди	8,2	Пн
4.	Сквер біля Покровської церкви по вул. Мостицькій	1,88	Сх
5.	Сквер по пр. Правди, 17-19а	2,6	Сх
6.	Дендропарк Юннатський	14,06	Сх
7.	Парк «Сирецький гай»	117,4	ПдСх
8.	Сирецький дендропарк	6,5	ПдСх
Всього		322,91	

Крім того, в північно-західному напрямку від проєктованого житлового масиву розташовані ліси Святошинського лісопаркового господарства, які також можуть використовуватись для відпочинку. Для попередження рекреаційної дигресії лісових насаджень, прилеглі ділянки лісів потребуватимуть додаткового благоустрою та впорядкування.

10. БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

Сучасний стан. Ділянка, на яку розробляється детальний план території розташована у Подільському районі м. Києва.

Згідно з планувальною структурою чинного Генерального плану м. Києва, Концепції стратегічного розвитку м. Києва (І стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схваленої рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 №35-4847, ця територія входить до складу житлового району по вул.Гречка та комунального району «Берківці».

Територія в межах детального планування складає 388,6 га.

Житловий район, до складу якого входить територія, не сформований як повноцінний структурний елемент сельбищної території, житлова забудова займає лише 4,5% території і складає 17,4 га, з них 7,2 га (1,9%) – багатоповерхова.

Найбільшу площу займають території сільськогосподарського призначення – 326,2 га (83,9% території детального планування).

Території громадської забудови складають 7 га (1,8 %). Інші 24 га (6,2%) територій – промислові, комунально-складські та інженерного обладнання.

Вулично-шляхова мережа складає 14 га.

Проектний стан. Територія в межах детального плану структурована. Утворено 14 нових житлових мікрорайонів, а також квартали громадської забудови, у яких розміщуються шкільне містечко, медичні заклади, потужний торгівельно-розважальний центр, готельно-офісні центри з об'єктами громадського обслуговування, громадсько-діловий комплекс та інші установи комунально-побутового обслуговування.

Детальні показники існуючого стану та проектного розподілу використання території, який є результатом архітектурно-планувального рішення, наведені у таблиці 10.1

Існуючий та проектний баланс території у межах ДПТ

Таблиця 10.1

№	Найменування	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	% до загальної площі в межах проекту	Площа, га	% до загальної площі в межах проекту
1	Територія в межах ДПТ, всього	388,6	100	388,6	100
	в т.ч.:				
1.1	- житлова забудова, в т.ч.:	17,4	4,5	164,7	42,4
1.1.1	- середньо- та малоповерхова житлова забудова	10,2	2,6	10,2	2,6
1.1.2	- багатоповерхова житлова збудова	7,2	1,9	154,5	39,7
1.2	- територія громадської збудови	7,0	1,8	60,9	15,7
1.3	- територія зелених насаджень загального користування	-	-	37,4	9,6
1.4	- територія зелених насаджень спеціального призначення	-	-	35,4	9,1
1.5	- промислова територія	3,6	1,0	3,6	0,9
1.6	- комунально-складська територія	20,0	5,1	22,2	5,7
1.7	- територія інженерного обладнання	0,4	0,1	- 0,2	- 0,1
1.8	- сільськогосподарська територія	326,2	83,9	-	-
1.9	- територія вулиць та доріг	14,0	3,6	64,1	16,5

11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Таблиця 11.1

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Існуючий стан	Перспективний стан	
				в т.ч. I черга	всього
1	2	3	4	5	6
1	Територія в межах ДПТ, в т.ч.:	га	388,6		
1.1	- житлова забудова, в т.ч.:	га	17,4	164,7	
1.1.1	- середньо- та малоповерхова житлова забудова	га	10,2	10,2	
1.1.2	- багатоповерхова житлова забудова	га	7,2	154,5	
1.2	- територія громадської забудови	га	7,0	60,9	
1.3	- територія зелених насаджень загального користування	га	-	37,4	
1.4	- територія зелених насаджень спеціального призначення	га	-	35,4	
1.5	- промислова територія	га	3,6	3,6	
1.6	- комунально-складська територія	га	20,0	22,2	
1.7	- територія інженерного обладнання	га	0,4	0,2	
1.8	- сільськогосподарська територія	га	326,2	-	
1.9	- територія вулиць та доріг	га	14,0	64,1	
2	Населення				
2.1	Чисельність населення, в т.ч.	тис.чол.	1,21	16,83	62,90
2.1.1	- у багатоповерховій забудові	тис.чол.	0,85	0,85	62,54
2.1.2	- у середньо- та малоповерховій забудові	тис.чол.	0,36	0,12	0,36
2.2	Щільність населення	чол/га	41	400	400
3	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд	млн.кв.м.	0,011	0,493	1,87
3.1.1	- у багатоповерховій забудові	млн.кв.м.	0,008	0,490	1,87
3.1.2	- у середньо- та малоповерховій забудові	млн.кв.м.	0,003	0,003	0,003
3.2	Середня житлова забезпеченість	кв.м/люд.	9,56	29,29	29,7
4	Житлове будівництво				
4.1	Поверховість	поверхів	1-10	12-23	12-23
4.2	Орієнтовна кількість квартир	тис.шт.	0,37	8,56	33,03

4.3	Кількість кімнат в гуртожитках	шт.	43	0	43
5	Установи та підприємства обслуговування				
5.1	Розрахункова місткість дитячих дошкільних закладів	місць		572	2139
5.2	Розрахункова місткість загальноосвітніх навчальних закладів	учнів		1919	7170
5.3	Стаціонар усіх типів для дорослих із допоміжними будинками і спорудами	ліжок		238	890
5.4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару, Кабінети сімейного лікаря	відвід./зміну		404	1510
5.5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² загальної площі		1178	4403
5.6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги		1347	5032
5.7	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	м ² площі підлоги		842	2902,5
5.8	Кінотеатри та відеозали	місць		202	697
5.9	Магазини продовольчих і не продовольчих товарів*	м ² торгової площі		9359	34971
5.10	Підприємства громадського харчування	місць		118	440
5.11	Підприємства побутового обслуговування населення	робочих місць		34	126
5.12	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну		168	629
5.13	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну		67	252
5.14	Відділення зв'язку	об'єкт		3	10
5.15	Відділення і філіали ощадного банку	опер. місць		11	42
5.16	ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	об'єкт		1	12
5.17	Пункт прийому вторинної сировини від населення	об'єкт		1	12
5.18	Пожежне депо	пожежна машина		1	3
6	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
6.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво)	км	8,0	11,0-буд. 2,7-рек.	19,0
6.1.1	- магістральні вулиці загальноміського значення	км	3,7	1,3-рек.	
6.1.2	- магістральні вулиці районного значення	км	3,9	4,5-буд. 1,4-рек.	8,4

6.2	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	2
6.3	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	-	-	9
6.4	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: у тому числі.	км/км ²	1,6		3,7
6.4.1	- магістральної мережі	км/км ²	1,5		2,4
6.5	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього: у тому числі:	км	8,7		
6.5.1	- трамвай	км	-	-	-
6.5.2	- тролейбус	км	5,0		
6.5.3	- автобус	км	3,7		
6.6	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	1,8		
6.7	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	машино-місць			14750
6.8	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машино-місць			3000
7	Інженерне обладнання				
7.1	<i>Водопостачання</i>				
7.1.1	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	-		24809,56
7.2	<i>Каналізація</i>				
7.2.1	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-		21696.35
7.3	<i>Електропостачання</i>				
7.3.1	Споживання сумарне	МВт	-	10,0	52,1
7.4	<i>Газопостачання</i>				
7.4.1	Витрати газу, всього	м ³ /годину			23000
7.4.2	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	5,0	5,0	5,0
7.5	<i>Теплопостачання</i>				
7.5.1	Споживання сумарне	Гкал/год	130		200
7.1	<i>Водопостачання</i>				
7.1.1	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	-		24809,56
7.2	<i>Каналізація</i>				
7.2.1	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-		21696.35
8	Інженерне обладнання, всього у тому числі:	млн. грн			
8.3.1	- водопостачання	тис. грн	-	-	20,9
8.3.2	- каналізація	тис. грн	-	-	16415,0

8.3.3	- електропостачання	тис. грн	-	-	205200.0
8.3.4	- зв'язок і сигналізація	млн. грн	-	-	19568.0
8.3.5	- газопостачання	млн. грн	-	-	30000.0
8.3.6	- теплопостачання	млн. грн	-	-	200000.0
8.3.7	- інженерна підготовка	млн. грн	-	-	10356.0
8.3.8	- дощова каналізація	тис. грн	-	-	114204,135

* Згідно з Наказом Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. №409 (Нормативи торгівельної площі на 1000 жителів для міст і сіл регіонів Україн