

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ "ДІПРОМІСТО"

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ РАЙОНУ «ПУЩА-ВОДИЦЯ»

АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ЧАСТИНА

Замовник: Управління капітального будівництва архітектури та землекористування Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації

Договір: № 1107-02-2005 від 29.09.2005 р.

Додаткова угода: № 1-2006 від 12.06.2006 р.



КИЇВ-2007 р.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Детальний план території району «Пуща-Водиця» виконаний фахівцями Українського державного науково-дослідного інституту проектування міст „ДІПРОМІСТО” – директор, докт. арх. Білоконь Ю. М., в архітектурно-планувальній майстерні № 5 (керівник – Куделін А. Є.) архітектурно-планувальною бригадою (керівник – Олійник В. О.), бригадою економістів (керівник – Акімова Л. А.), за участю інженерно-планувального відділу (керівник – Шаповалов Е. В.), геоінформаційного центру (керівник – Палеха Ю. М.) у складі:

Архітектурно-планувальна частина

Головний архітектор проектів

Провідний інженер

Архітектор

Архітектор

Олійник В. О.

Петельська О. П.

Руденко О. О.

Швець С. П.

Зелені насадження

Головний спеціаліст

Гребенюк Є. М.

Техніко-економічна частина

Головний спеціаліст

Акімова Л. А.

Провідний інженер

Кучинська Р. Д.

Провідний інженер

Крилова С. І.

Інженер

Черкас Т. І.

Інженерно-транспортна частина

Головний інженер проектів

Шаповалов Е. В.

Еколого-містобудівна характеристика території

Начальник групи

Кравченко Н. П.

Транспорт і вулично-дорожня мережа

Головний спеціаліст

Жуков Д. Г.

Інженер

Рассказова І. М.

Інженерна підготовка і захист території

Начальник групи

Геращенко О. М.

Інженер

Святненко Л. В.

Геоінформаційне забезпечення

Начальник геоінформаційного центру

Палеха Ю. М.

Головний спеціаліст

Янчук В. В.

За участю інженера

Осьмірко Г. О.

Вступ

Детальний план території (ДПТ) району «Пуща-Водиця» розроблено Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» за договором № 1107-02-2005 від 29.09.2005 р. з Оболонською районною у місті Києві державною адміністрацією, відповідно до завдання на проектування, що було затверджено Головою Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації, погоджено з начальником Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища, з урахуванням державних будівельних нормативів та чинного законодавства України.

Згідно договору підряду №Г- 0736 від 23 березня 2007р. (додаткова угода № 1-2006 від 23.06.2006 р.) дочірнє підприємство „Інститут Київгенплан” ВАТ „Київпроект” розробляє розділ „Схеми інженерного обладнання”, які викладені в пояснювальній записці Том II.

Детальний план території – містобудівна документація, розробка якої визначається необхідністю деталізації проектних рішень генерального плану м. Києва до 2020 р., коригування або уточнення окремих його положень, пов’язаних з прийняттям Київрадою рішень про розміщення окремих об’єктів містобудування, і визначає:

- розташування червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- допустимі види функціонального використання територій та окремих земельних ділянок;
- розташування об’єктів інженерно-транспортної інфраструктури;
- розташування окремих земельних ділянок та об’єктів містобудування;
- щільність, поверховість, принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови;
- пропозиції щодо реєстру земельних ділянок для подальшого використання під забудову.

Основна мета проекту:

- розвиток рекреаційної інфраструктури і мережі курортно-рекреаційних установ та визначення рекреаційних навантажень;
- здійснення ландшафтної оцінки території;
- реконструкція інженерно-транспортної інфраструктури;
- формування повноцінного високоякісного життєвого середовища шляхом:
 - удосконалення функціонально-планувальної організації забудови району (ущільнення, послідовна регенерація, реконструкція з урахуванням перспективних потреб і сучасних вимог);
 - якісного формування архітектурної та об’ємно-просторової структури району;
 - підвищення інтенсивності використання території;

- організації руху пасажирського транспорту, пішохідного руху, мереж доріг, автостоянок;
- будівництва установ та підприємств обслуговування;
- проведення комплексу гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території (очищення та благоустрій внутрішніх водойм і річок, берегоукріплення, благоустрій пляжів, організації рельєфу і т. д.);
- забезпечення екологічно безпечного функціонування всіх складових природного середовища та ефективного використання земельних, водних, рекреаційних та інших природних ресурсів, створення умов для їх відновлення.

Проект розроблений на період до 2026 р..

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення курортно-рекреаційних установ та інших об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок, будівництво та благоустрій території, прокладку інженерних мереж.

Детальний план території району «Пуца-Водиця» розроблений з урахуванням раніше виконаної проектно-планувальної документації :

- Генеральний план м. Києва на період до 2020 р., ВАТ «Київпроект» ДП «Інститут Київгенплан», Київ, 2001 р.;
- Комплексна схема транспорту до 2020 р. Основні положення. ВАТ «Київпроект» ДП «Інститут Київгенплан», Київ, 2004 р.;
- Реєстр земельних ділянок. Витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 22.11.2005 р.;

Документів:

- Постанова Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1996 р. № 1576 «Про затвердження переліку населених пунктів, віднесених до курортних» (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ України від 15.12.1997 р.);
- Рішення VII сесії XXI скликання Київської міської ради від 5 березня 1992 р. № 35 «Про збереження малоповерхової садибної забудови в м. Києві та вдосконалення порядку використання її території»;
- Рішення від 19 липня 2005 р. № 806/3381 Київської міської ради «Про затвердження Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 р. та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста»;
- Положення «Про порядок створення та утримання буферних парків».

В проекті використані вихідні дані:

- Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації;
- Державної і відомчої статистичної звітності;
- Натурного обстеження району спеціалістами інституту «ДІПРОМІСТО».

Графічні матеріали проекту розроблено згідно діючим нормам на базі електронної цифрової карти, що виконано в М 1:2000 Київським державним підприємством «Київгеоінформатика».

Проекті рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України, яке стосується сфери містобудування та державних будівельних нормативів (ДБН):

- Земельний Кодекс України;
- Закон «Про курорти»;
- Закон «Про планування і забудову території України»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; К., 2002;
- БНіП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика», М., 1983;
- СанПиН 51.79-90 «Больницы, родильные дома и другие стационары»;
- Правила пожежної безпеки України, розроблені МВС України.

Об'єм та склад проекту відповідає документу: «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов» (ВСН 38-82).

Архітектурно-планувальні рішення

Пуща-Водиця розташована на північно-західній околиці Києва. Південною межею вважається Гостомельське шосе, східною – Мінський проспект, західною – дорога на село Мощун. На півночі вона простягається до села Демидів.

Історична довідка

Найвідомішою дачною місцевістю біля Києва є Пуща-Водиця із заповідним дубово-сосновим лісом, де ще в XI столітті любили полювати київські князі (в літописах 1009-1010 р.р. згадується про полювання князя Володимира), а в 1724 р. було створено казенне лісове господарство.

В 1890 р. міська дума заснувала тут дачне селище Пуща-Водиця. В 1904 р. було побудовано протитуберкульозні, а надалі загальносоматичні санаторії.

Кліматичний курорт Пуща-Водиця – найживописніше місце Києва. Свою назву місцевість отримала від слова «пуща», тобто густий непролазний ліс, і назви невеликої річки Водиці. Площа Пущі-Водиці біля чотирьох тисяч гектарів. Пуща-Водицький ліс переважно (на 70%) сосновий, але росте також багато берези, дубів та кленів.

Значну роль у розвитку дачного селища Пуща-Водиця зіграли в кінці XIX сторіччя київські лікарі Ф.Г. Яновський та Г.Р. Рубінштейн, з ініціативи яких в Пущі було побудовано перші санаторії, а дачі почали знімати хворі. Багато

посприяв створенню селища Пуща-Водиця і гласний міської думи Чоколов, який в 1883 році виступив з пропозицією організувати дачну місцевість. Дачне селище з 600 ділянками з'явилося в Пущі-Водиці через десять років потому в 1893 році.

Принцип самоврядування селища Пуща-Водиця дійсно нагадував обладнання класичного «міста – саду»: ділянки здавались приватним особам в довгострокову оренду, а власником лісових угідь залишалась Київська міська дума. Площа однієї ділянки складала 2700 м², ділянка забудовувалась протягом двох років з початку оренди, а площа будинку повинна була складати не менш як 72 м².

Власниками дач в Пущі-Водиці були архітектори В. та І. Ніколаєви, Е. Братман, фабриканти Я. Рихерт та І. Сніжко; бував тут і архітектор В. Городецький. Селище поступово перетворилось в курорт для хворих на легеневі захворювання, а прокладка двох трамвайних ліній у 1909 р. та пізніше телефонний зв'язок з'єднали його з Києвом.

Гарні Пуща-Водицькі пейзажі є і восени і взимку. Багатьох письменників та художників приваблювала краса Пущі-Водиці. В свій час тут перебували Петро І, Катерина ІІ, Т. Г. Шевченко, М. В. Гоголь, Л. М. Толстой, Л. Українка. Малювали Пущу-Водицю художники І. С. Їжакевич, Ф. З. Коновалюк.

З 1981 р. Пуща-Водиця – селище міського типу.

Пізніше стає складовою Подільського, а потім Оболонського району міста Києва.

На території знаходяться пам'ятки архітектури: колишні приватні дачні особняки початку ХХ ст., що виконані за індивідуальними проектами, які перебувають на державному обліку як пам'ятки історії та культури (Наказ по Управлінню охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища від 02.08.00 №74), а також нововиявлені – церква Серафима Саровського (1908-1910 р.р.) та інші дачні будинки початку ХХ ст.

Аналіз існуючого стану території, планувальної структури та попередніх проектних рішень

Постановою Ради Міністрів Української РСР № 291 від 12 липня 1984 р. курорт «Пущу-Водицю» було оголошено курортом республіканського значення. У зв'язку з цим було розроблено у 1984 році гідрогеологічним управлінням «Укргеокаптажмінвод» проект меж другої та третьої зон санітарної охорони курорту «Пуща-Водиця». Постановою Кабінету Міністрів від 28 грудня 1996 р. № 1576 «Про затвердження переліку населених пунктів, віднесених до курортних» (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ України від 15.12.1997 р.) територію району Пущі-Водиці було віднесено до курортних.

Курорт Пуща-Водиця належав до одного з кращих кліматичних курортів України, відомий ефективним лікуванням та профілактикою захворювань органів дихання, серцево-судинної та нервової системи. Відноситься до курортів германського типу, тобто значна питома вага належить лікувально-

реабілітаційним установам. Для цього типу курортної системи характерна також наукова підтримка курортного лікування.

За типом курортної системи курорт належав до германського, але з особливостями функціонування при соціалізмі. Основними її принципами були пріоритети курортного лікування і його масовість. Тобто значна питома вага належала лікувально-реабілітаційним установам, де працювали висококваліфіковані медичні працівники, було сучасне (на той час) медичне устаткування, наукова підтримка (14 науково-дослідних інститутів курортології), направлення на оздоровлення в установу за медичними висновками. Масовість забезпечувалась постійним збільшенням кількості місць курортних установ, що завдавало шкоди комфорту, невеликою собівартістю лікування. Система розподілу – державні дотації, чітка система профспілкового та відомчого розповсюдження путівок – все це вказує, що курортна система – складова частина системи охорони здоров'я держави.

Економічна криза 80-х – 90-х років, значне зменшення соціальних фондів, скорочення чисельності платоспроможної частини населення СНГ, курорти розглядаються як бюджетоутворююча галузь – все це визначає економічну недоцільність збереження курортів германського типу.

В повній мірі все це відноситься і до курорту «Пуща-Водиця». Сучасне курортно-рекреаційне господарство через вплив ряду об'єктивних та суб'єктивних факторів не відповідає вимогам оптимального функціонування. Рівень комфортності оздоровниць і якість рекреаційного обслуговування не відповідають сучасним міжнародним стандартам.

Деякі санаторні та рекреаційні установи відмовились від частини своїх територій (санаторії «Труд» та «1 Травня»), яка була відведена під індивідуальну житлову забудову, змінили власників, деякі з них не функціонують, інші реконструюються або змінили профіль – стали діагностичними центрами.

Дитячі рекреаційні заклади, окрім санаторних, практично всі не працюють, табори були передані іншим власникам і змінили профіль. Таким чином, зникла зона відпочинку дітей.

На сьогоднішній день на території, що розглядається, знаходиться 20 курортно-рекреаційних установ загальною місткістю 3,5 тис. місць, у тому числі в санаторних установах – 1,9 тис. місць (54,3%), в установах відпочинку – 1,6 тис. місць (45,7%). Усі курортно-рекреаційні установи функціонують цілорічно. 8 установ відпочинку на даний час не функціонують (або у зв'язку з їх фінансовою неспроможністю, або знаходяться у стадії реконструкції).

Також на території Пущі-Водиці розміщуються установи охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи.

У 80-ті роки інститутом «Київпроект» було розроблено проект детального планування, де було передбачено ряд положень, спрямованих на відповідне упорядкування установ відпочинку та лікування як для дітей, так і для дорослих, виконано функціональне зонування, благоустрій та інженерне обладнання територій, винос житла. Але більшість із запланованих заходів не

було реалізовано. Житлову забудову, що міститься на території рекреаційних установ не було винесено. В стометровій зоні від санаторно-рекреаційних закладів з'явилась нова забудова. Зникла дитяча зона відпочинку.

Згідно з рішеннями нового генерального плану розвитку м. Києва на період до 2020 року, територія ДПТ входить до складу четвертої планувальної зони міста, знаходиться в Оболонському адміністративному районі, в Пуща-Водицькій рекреаційній зоні, складається з територій різного функціонального використання – ділянок курортно-рекреаційної забудови, житлової, громадських центрів та підприємств обслуговування, інженерних споруд та комунального призначення, паркових територій.

В генеральному плані розвитку м. Києва до 2020 р. територія району «Пуща-Водиця» з прилеглими територіями лісопарків входить в «Пуща-Водицьку» курортну зону. Межі третьої зони санітарної охорони курорту «Пуща-Водиця» були скориговані у зв'язку з будівництвом північної частини Кільцевої дороги.

За генеральним планом м. Києва на території курорту «Пуща-Водиця» передбачено збільшення ємності курортно-рекреаційних закладів до 10,0 тис. чол. на період до 2020 р. Також передбачена ландшафтна реконструкція та створення буферних парків на базі лісопарків шляхом упорядження та ландшафтних рубок, що сприятиме зменшенню рекреаційних навантажень на лісові екосистеми і захищатиме ліс від дигресії.

З метою створення повноцінних умов відпочинку передбачається реконструкція та облаштування водойм і водотоків міста з посиленням їх рекреаційних функцій у комплексі з формуванням та модернізацією паркових і лісопаркових територій.

На початок 2006 р. більше 50% житлової забудови Пуща-Водиці належало до садибної. Є квартали багатоповерхової, середньоповерхової забудови, а також багатоквартирної відомчої забудови, яка була передана на баланс Оболонського району і являє собою одноповерхові багатоквартирні будинки, придомова територія яких забудована сараями та іншими господарчими будівлями, має непривабливий вигляд і в більшості знаходиться в 100 м санітарних розривах від санаторно-рекреаційних установ.

Рішенням VII сесії XXI скликання Київської міської ради від 5 березня 1992 року № 35 «Про збереження малоповерхової садибної забудови в м. Києві та вдосконалення порядку використання її території» припинено масове знесення садибної забудови.

Генеральним планом розвитку м. Києва до 2020 року закріплене рішення міської ради про збереження садибної забудови в районі.

В Державному земельному кадастрі від 11.10.2005 р. відображені рішення сесії міської ради і генерального плану м. Києва. Було проведено перерозподіл земельних ділянок садибної забудови з метою приведення розміру земельних ділянок до нормативних у м. Києві.

Основний рекреаційний ресурс кліматичного курорту – *лісові масиви*, які займають більше 60% території. Соснові та сосново-дубові ліси є складовою лісопаркової смуги зеленої зони м. Києва, в межах якої сформувався основний оздоровчо-рекреаційний ресурс – лісовий клімат з помітно ослабленою циклонічною діяльністю влітку. Крім того, ліси підтримують відносно рівний добовий хід температури, чистоту і ароматизацію повітря, насиченість його киснем і парами хвої, м'яке освітлення, що ефективно не тільки для відпочинку, а й при лікуванні серцево-судинних та нервових захворювань.

В межах ДПТ знаходяться квартали Київського, Пуща-Водицького та Межигірського лісництв КП «Святошинське лісопаркове господарство», територія парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Пуща-Водицький лісопарк», який було оголошено Постановою Держкомприроди УРСР 26.07.72 р. № 22 з метою збереження природних насаджень (входить до складу об'єктів ПЗФ України), частина території ландшафтного заказника місцевого значення «Пуща-Водиця», парк культури і відпочинку «Пуща-Водиця» та лікувальний парк санаторію «Пуща-Озерна».

Територія парку-пам'ятки знаходиться в незадовільному стані, дерев'яні скульптури, що прикрашали парк, зникли, галявини заросли, не проводиться розчистка підліску, територія захаращена і практично не використовується для проведення оздоровчих процедур, теренкурів крім природно-пізнавального маршруту та маршруту «Партизанська стежка».

«Програмою розвитку зеленої зони міста Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» (рішенням № 806/3381 від 19 липня 2005 року Київської міської ради) на території району «Пуща-Водиця» передбачено організацію буферного парку загально курортної зони відпочинку та буферного парку «Пуща-Водиця».

Основні проблеми та передумови розвитку курорту

Таким чином, на базі аналітичних пророблень визначені основні проблеми та передумови перспективного розвитку території.

Основні проблеми:

- відсутність чіткого функціонального зонування території курорту;
- відсутність загальнокурортного центру;
- незадовільний санітарний стан існуючих водойм;
- незадовільний екологічний стан;
- невпорядкованість лісопаркових територій, що не дає змоги використовувати їх в лікувальних цілях;
- житлова забудова міститься на території курортно-рекреаційних установ, а також в стометрових санітарних розривах;
- будівництво нової житлової забудови ведеться на цінних для оздоровчого та рекреаційного використання землях;

- наявність багатоквартирної малоповерхової забудови (відомча) в 100 м розривах від курортних установ, що має непривабливий вигляд, знаходиться в аварійному стані;
- нераціональне використання території курортних установ – сезонне використання, будівлі в аварійному стані, деякі вже кілька років не працюють.

Передумови розвитку:

- інвестиційна привабливість;
- розвинені транспортні комунікації;
- наявність інженерної інфраструктури;
- багаті природно-рекреаційні ресурси – ліси, ставки, що створює умови для відпочинку населення.

Проектні пропозиції

Курортна зона, (курорт) – це особливе містобудівне утворення, основною функцією якого є організація санаторного лікування і відпочинку.

На сьогодні сучасні провідні курорти формуються як курорти романського типу. Для них характерна перевага відпочинку та розваг. Оплачують переважно самі відпочиваючі.

Курорт «Пуща-Водиця» має риси германського типу – значна кількість санаторних установ. Проектом пропонується збільшення кількості установ відпочинку, а також розвитку культурної, розважальної та спортивної сфери. Це об'єкти загальнокурортного обслуговування та об'єкти загальноміського значення – аквапарк, конференц-зал, боулінг-клуб, казино, фітнес-студія із SPA салоном, туристичні готелі та ін. Наявність значної кількості даних об'єктів характерна для курортів романського типу.

Для повноцінного здійснення курортного лікування, профілактики, раціонального відпочинку, а також у зв'язку з тим, що на сьогодні велика кількість відпочиваючих надає перевагу природним методам лікування – фітотерапії, лікувальному масажу та гімнастиці, спортивним вправам, аерогеліотерапії, гідротерапії, аероіонотерапії, в проекті було передбачено ряд заходів щодо можливості використання даних методів реабілітації. Використання їх в сполученні з іншими, що використовуються на сьогодні в санаторних та рекреаційних установах зробить відпочинок більш повноцінним, а оздоровлення ефективнішим.

Планувальна структура курорту являє собою систему взаємопов'язаних ділянок курортно-рекреаційної забудови, громадських центрів і підприємств обслуговування, центру загальнокурортного обслуговування, а також курортних, багатофункціональних та спеціалізованих парків (аква-, дитячих лікувальних), маршрутів теренкурів, магістральної та вуличної мережі тощо.

Внутрішня структура курорту має у своєму складі кілька функціональних зон:

- ***курортну***, в якій зосереджені санаторно-курортні і рекреаційні установи;

- сельбищну – зона розселення постійного населення;
- зону громадського центру та центру загальнокурортного обслуговування;
- ландшафтно-рекреаційну, яка складається з системи курортних парків, лісопарків і інших озелених просторів, а також водних об'єктів, пляжів та ін.;
- господарську - де зосереджені підприємства, що обслуговують курортні комплекси і житлову забудову.

В основі архітектурно-планувального рішення закладені такі принципи:

- встановлення чіткого функціонального зонування території, в якому передбачається:
 - удосконалення та розвиток санаторно-рекреаційного комплексу;
 - реконструкція житлової забудови, по-можливості винос її із зон 100 м санітарного розриву;
 - удосконалення та розвиток ландшафтно-рекреаційної зони;
 - винос об'єктів комунально-виробничого призначення, що не мають відношення до обслуговування курорту;
- раціональне рішення структури і планувальної організації забудови району з урахуванням умов, що склалися, та сучасних вимог містобудування;
- організація розвинутої системи зелених насаджень;
- раціональне рішення вулично-дорожньої системи.

На території, що розглядається, практично немає вільних ділянок для розміщення нових курортно-рекреаційних установ, житлової та громадської забудови, курортного та адміністративного центру.

З урахуванням еколого- та економіко-містобудівної оцінки були проаналізовані територіальні ресурси в існуючих межах ДПТ та надані такі пропозиції:

1. Розвиток мережі санаторно-курортних та рекреаційних установ зорієнтувати на реконструкцію та модернізацію існуючої матеріально-технічної бази, розширення асортименту та якості медичних послуг.
2. Планувально-упорядкувати територію існуючої садибної забудови.
3. Багатоквартирна забудова здійснюватиметься як на територіях реконструкції – 30,2 тис. м², так і на вільній від забудови площадці -6,2 тис. м². В новому багатоквартирному житловому фонді згідно рішень ДПТ передбачено збільшення загальної площі квартир на 39,2 тис. м².
4. В перших поверхах житлових будинків намічені вбудовані об'єкти обслуговування рівня житлового району та мікрорайону. Крім того деякі об'єкти передбачено розмістити на окремих ділянках.
5. Враховуючи особливий статус території Пуща-Водиця, крім об'єктів, що забезпечують соціально гарантованих послуг, ДПТ передбачено розміщення ненормативних об'єктів загальноміського та загальнокурортного значення.
6. Розміщення всіх окремих об'єктів обслуговування передбачено в зонах 100 м санітарного розриву, де згідно з ДБН 360-92**(п.п.5.25,10.8) та

ДСП 173-96 (п. 6.11) можливе розміщення лише об'єктів громадського призначення.

7. Проектом передбачається вдосконалення системи обслуговування.
 - Центр житлового району внаслідок витягнутої форми поселення (приблизно 4 км) для забезпечення нормативних допустимих радіусів обслуговування формується по всій довжині вул. Юнкерова.
 - Центр загальнокурортного обслуговування формується із об'єктів, що також знаходяться на декількох ділянках.
 - Крім того частина вул. Юнкерова проектується як пішохідна зона. Тут формуються алеї з фонтанами, малими архітектурними формами, відкритими площадками та павільйонами кафе та озелененням декоративними рослинами, що ароматизують повітря.
8. Для організації науково обґрунтованої системи лікування і відпочинку, у зв'язку з найновішими вимогами науки в галузі ландшафтотерапії, необхідно відшліфувати вже наявний природний матеріал, організувати цілу систему заходів з кліматотерапії та естетотерапії, без яких в курортному парку неможливо досягти потрібного лікувального ефекту.
В проекті пропонується для цих цілей використати буферний парк „Пуща-Водиця” в складі якого парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва “Пуща-Водицький курортний лісопарк” і частково парк культури і відпочинку “Пуща-Водиця”.
На даний час все більш розвиваються загальнокурортні бази для застосування лікувальної фізкультури та кліматотерапії, які використовують для лікування та оздоровлення природні засоби – відповідні цілеспрямовані фізичні вправи у сполученні з впливом природних і кліматичних факторів.
9. Закладені в проекті заходи з санітарних і ландшафтних рубок є дуже важливими, тому що вони формують мікрокліматичний комфорт парку, який в свою чергу залежить від процентного відношення відкритого і закритого простору, від горизонтального зімкнення крон насаджень. Такі заходи особливо потрібні для створення мікрокліматичного комфорту в спекотну погоду.

Допустимі рекреаційні навантаження

Допустима кількість одночасних відвідувачів в межах ДПТ на озелених територіях загального користування становить:

- на території забудови (парки, сквери, бульвари) – 2000 чол.;
 - на території за межами забудови – 18600 чол.;
- у тому числі :
1. Буферний парк загальнокурортної зони відпочинку – 15000 чол., у тому числі територія ПЗФ загальнодержавного значення – парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва “Пуща-Водицький курортний лісопарк”(Партизанський бір”) – 11850 чол.
 2. Буферний парк „Пуща-Водиця” – 3300 чол.

3. Ландшафтний заказник місцевого значення „Пуща-Водиця” – 50 чол.
4. Лісопарки – 250 чол.

Організація курортів

Одним з головних загальнодержавних завдань є піклування про людину, про її здоров'я, а також відновлення її фізичних та духовних сил.

Відповідно до закону України «Про курорти» ініціатива створення курортів належить як центральним, так і місцевим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, а також підприємствам, установам, організаціям окремим громадянам.

В Указі Президента України „Про заходи щодо розвитку туризму і курортів в Україні” вказано:

- забезпечити протягом 2007 року розроблення та внесення в установленому порядку проектів оголошення природних територій курортами державного та місцевого значення;
- передбачати у проектах законів про Державний бюджет України на 2008 та наступні роки бюджетні призначення на фінансування реалізації Стратегії сталого розвитку туризму і курортів в Україні, інших заходів щодо підтримки туристичної галузі та діяльності курортів.

Пропозиція про оголошення природних територій курортними повинні містити:

- обґрунтування необхідності проголошення природних територій курортними;
- характеристику природних лікувальних ресурсів (якість природних ресурсів регламентується спеціальним медичним (бальнеологічним) висновком, що готує центральний орган виконавчої влади з питань охорони здоров'я – Мінздрав);
- відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання, власників і землекористувачів природних територій;
- картографічний матеріал.

Пропозицію про створення курорту загальнодержавного значення розглядає Верховна Рада АРК, обласні, Київська та Севастопольська міські ради. У випадку позитивного відношення до пропозиції про створення курорту через спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань діяльності курортів або його місцевий орган забезпечується розробка «проекту оголошення природних територій курортними», що підлягає госекспертизі.

При позитивному висновку експертизи матеріали передаються в Кабінет міністрів для підготовки і передачі у Верховну Раду України. Рішення «Про оголошення природних територій курортними» приймає Верховна Рада України.

Сучасне та проектне використання території

№ з/п		Сучасний стан		Розрахунковий період	
		га	%	га	%
1	2	3	4	5	6
	Загальна площа земель, всього	782,0	100,0	782,0	100,0
	у тому числі:				
1.	Забудовані землі, всього	395,7	50,6	392,1	50,1
	із них:				
	▪ під житловою забудовою, всього	42,4	5,4	47,2	6,0
	у тому числі:				
	– середньо- та багатоповерхова багатоквартирна забудова	6,9	0,9	12,1	1,5
	– малоповерхова багатоквартирна забудова	7,9	1,0	6,2	0,8
	– садибна забудова	27,6	3,5	28,9	3,7
	▪ землі МО (дачна забудова)	3,0	0,4	3,0	0,4
	▪ землі курортно-рекреаційних установ	163,1 ^{1/}	20,9	163,0 ^{1/}	20,8
	▪ землі громадського призначення	69,8	8,9	72,5	9,3
	▪ землі виробничого використання	4,3	0,5	-	-
	▪ землі транспортних і комунальних підприємств, складів та баз	4,9	0,6	0,3	0,04
	▪ землі під інженерними спорудами	3,3	0,4	3,3	0,4
	▪ зелені насадження загального користування	12,2	1,6	17,9	2,3
	▪ вулиці (в червоних лініях)	84,4	10,8	77,9	10,0
	▪ кладовище	2,4	0,3	2,4	0,3
	▪ інші території	5,9	0,8	4,6	0,6
2.	Ліси та інші лісовкриті площі (КП «Святошинське лісопаркове господарство»), всього	386,3 ^{2/}	49,4	389,9 ^{2/}	49,9
	із них:				
	• буферний парк загальнокурортної зони відпочинку	-	-	304,7	39,0
	у тому числі:				
	– частина території парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Пуща-Водицький лісопарк»	236,9	30,3	236,9	30,3
	– ліси населених пунктів (лісопарки)	64,2	8,2	49,6	6,4
	– дитячий парк	-	-	18,2	2,3
	• буферний парк «Пуща-Водиця», всього	-	-	66,0	8,4
	у тому числі:				
	– ліси населених пунктів (лісопарки)	66,0	8,4	44,5	5,7
	– ТОВ «Рибальський рай»	-	-	21,5	2,7
	• частина території ландшафтного заказника місцевого значення «Пуща-Водиця»	17,2	2,2	17,2	2,2
	• інші ліси населених пунктів (лісопарки)	2,0 ^{2/}	0,3	2,0 ^{2/}	0,3

^{1/} з урахуванням кв. 93, 102 Межигірського лісництва, які знаходяться в користуванні Санаторного комплексу «Пуща-Озерна» – 23,0 га.

^{2/} без урахування кв. 93, 102 Межигірського лісництва, які знаходяться в користуванні Санаторного комплексу «Пуща-Озерна» – 23,0 га.

Першочергове будівництво і невідкладні заходи по реалізації проектних рішень

Курортно-рекреаційні установи:

- будівництво санаторного комплексу психоневрологічного профілю на 350 ліжок та організація центру медико-соціальної реабілітації дітей на базі дитячого санаторію «Піонер» – 57,8 млн. грн.;
- збільшення місткості дитячого протитуберкульозного санаторія «Ялинка» з 300 до 510 місць – 48,5 млн. грн.;
- будівництво 10 котеджів на 50 місць у містечку відпочинку працівників дипломатичних представництв – 3,1 млн. грн.;
- реконструкція бази відпочинку ТОВ «Патра» на 65 місць – 6,7 млн. грн.;
- реконструкція дитячого табору «Світанок» заводу «Атек» на 200 місць – 20,4 млн. грн.

Орієнтовна вартість будівництва цих об'єктів складе 136,5 млн. грн.

Установи та підприємства обслуговування:

Будівництво:

- центру дозвілля для дітей та молоді (вул. Юнкерова, 71) – 15,0 млн. грн.;
 - поліклініки (площадка № 6, вул. Гамарника, 40) – 9,2 млн. грн.*;
 - будинку побуту (вул. Новікова-Прибоя, 7) – 2,5 млн. грн.;
 - банного комплексу з приймальними пунктами пральні і хімчистки (вул. Гамарника – 7 лінія) – 0,7 млн. грн.;
 - готелю (на розі вул. Червонофлотської і 10 лінії) – 3,2 млн. грн.;
- Орієнтовна вартість будівництва цих об'єктів складе 30,6 млн. грн.

Житловий фонд:

Обсяг будівництва житлового фонду – 16,9 тис. м² загальної площі, у тому числі:

- багатоквартирна забудова (незавершене будівництво – вул. Лісна, 66г, площадка № 1, площадка № 3) – 13,6 тис. м² загальної площі (по вартості будівництва 1 м² загальної площі багатоквартирного житлового фонду нема даних);
- садибна забудова (незавершене будівництво – площадка № 5) – 3,3 тис. м² загальної площі – 12,6 млн. грн.*

Транспорт:

- реконструкція вул. Гамарника із розширенням проїзної частини до 14 м – 3,7 км – 13,7 млн. грн.;
- реконструкція вул. М. Юнкерова із розширенням проїзної частини до 14 м – 2,3 км – 8,5 млн. грн.;
- будівництво наземно-підземного паркінгу на 300 машино-місць – 1 об'єкт – 1,3 млн. грн.

Орієнтовна вартість невідкладних заходів – 23,5 млн. грн.

* Орієнтовна вартість будівництва поліклініки та будинків садибного типу прийнята відповідно листа Мінбуду України від 23.01.2007 № 7/8-46 (дані станом на 1 січня 2007 р.).

Інженерна підготовка та захист території:

- розчистка русел рік та струмків – 2,5 км – 0,1 млн. грн.;
- розчистка водойм – 8,8 км – 0,8 млн. грн.;
- берегоукріплення – 0,8 км – 1,2 млн. грн.;
- протиерозійні заходи – 18,0 га – 0,7 млн. грн.;
- благоустрій пляжів – 1,0 га – 0,05 млн. грн.

Орієнтовна вартість невідкладних заходів – 2,8 млн. грн.

Для розрахунку вартості будівництва вищеназваних об'єктів в основному приймалися показники «Сборника укрупненных показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (ЦНИИПградостроительства Госгражданстроя, Москва, 1986 г.), які були проіндексовані на коефіцієнт індексації 10,18.