



ТОВ «ТЕРРА ПРОДЖЕКТ»
вул. Червоноармійська, буд. 24/1
Київ, Україна, 01004

тел. (380 44) 234 8739
факс: (380 44) 235 5463

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ЕЛЕКТРИКІВ,
НАБЕРЕЖНО-РИБАЛЬСЬКА У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА
ТОМ 1**

Архітектурно-планувальна організація території

Договір від 30.07.2015 №1507/181/ДПТ

Замовник: Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Інвестор: ТОВ «МЕЖРЕГІОНАЛЬНИЙ ЦЕНТР ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ»

Директор

В.В. Бондарчук

Головний архітектор проекту

В.О. Олійник

Головний інженер проекту

І.О. Соболев

КИЇВ -2016

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Проект детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва виконано колективом у складі:

Директор

В.В.Бондарчук

Керівник містобудівного підрозділу,

головний архітектор проекту

Головний фахівець

Головний фахівець

Архітектори:

Головний фахівець

В.О. Олійник

С.М. Дем'янченко

В.О. Безрідна

Є.Ю. Лішанський

Т.Ю. Калюжна

О.А.Пунько

Інженерне забезпечення

Головний інженер проекту

Головний інженер проектів

Головний фахівець

Головний фахівець

Головний фахівець

Головний фахівець

І.О. Соболев

В.І. Мурашко

З.О. Вінченко

Н.А. Душина

Н.О. Костогрізова

А.О. Нещерет

СПІВАВТОРИ

ТОВ «Ю.Ти. Джи.»: Концепція розвитку земельної ділянки площею 438,0 га за адресою м. Київ (півострів Рибальський);

Олійник А.О.: Передпроектні пропозиції забудови частини Подолу та Рибальського острову у м. Києві

СКЛАД ПРОЕКТУ

Том 1. Архітектурно-планувальна організація території

Том 2. Інженерне обладнання та інженерна підготовка території

Том 3. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)

ЗМІСТ
ТОМ 1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ
ТЕРИТОРІЇ

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ПЕРЕДМОВА
ВСТУП

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

- 1.1. Межі території. Положення в системі міста. Аналіз існуючого стану території.
- 1.2. Стисла характеристика природних умов
- 1.3. Планувальні обмеження

2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

- 2.1. Розподіл території за функціональним використанням
- 2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території
- 2.3. Містобудівні умови та обмеження.
- 2.4. Заходи щодо охорони навколишнього середовища
- 2.5. Санітарна очистка території.

3. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

4. РОЗРАХУНОК ТА РОЗМІЩЕННЯ УСТАНОВ ТА
ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

5. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ
ТЕРИТОРІЇ.

6. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

7. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

	Масштаб
Місце розташування території в плані міста	б/м
Схема розташування території в структурі району	б/м
План існуючого використання території	1:2000
Опорний план	1:2000
Схема існуючих планувальних обмежень	1:2000
Проектний план	1:2000
Схема обслуговування населення дитячими дошкільними закладами та загальноосвітніми школами	1:5000
Схема проектних планувальних обмежень	1:2000
Схема організації руху транспорту та пішоходів	1:2000
План червоних ліній	1:2000

ДОДАТКИ

- Завдання на розробку проекту детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва.
- Додаток до завдання «Схема меж розробки проекту детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва».
- Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 29.04.2015 р.
- Лист від 25. 08. 2015 №7705/43/1/103 Дніпровської районної місті Києві Державної адміністрації про розміщення експозиції матеріалів проекту в приміщення райдержадміністрації.
- Цифрова векторна топографічна основа М 1:2000 з нанесеними червоними лініями (виконано у складі ДПТ) в системі координат УСК - 2000.
- Лист від 01.02.2016 № 03-0718 ДП водних шляхів «УКРВОДШЛЯХ».
- Лист від 08.02.2016 № 106-766 Подільської РДА щодо інформації по житловим будинкам по вул.Електриків, 28/1, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/14а, 28/3, 28/5, 28/6.
- Лист від 26.01.16 №01-24 Міністерства освіти і науки України, Академія муніципального управління щодо інформації стосовно ділянки 85:315:005 за адресою вул.Електриків, 26/8.
- Лист від 28.01.2016 № 21 ТОВ «Спортивно – оздоровчий комплекс «Монітор».
- Лист від 29.01.2016. № 507/125/05/21-2016 Головного управління національної поліції у м.Києві щодо перспективного використання земельної ділянки (код ділянки 85:319:034).
- Лист від 03.02.2016 №10/5 ТОВ « П'ятий гідротехнічний підводний загін».
- Матеріали щодо проходження Подільсько-Воскресенського мостового переходу. Департамент містобудування та архітектури.
- Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ.
- Проект коригування меж пам'ятки місцевого значення історії, науки і техніки, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва – історико-меморіального комплексу «Парк моряків».

Матеріали:

- ТОВ «Ю.Ти. Джи.»: Концепція розвитку земельної ділянки площею 438,0 га за адресою м. Київ (півострів Рибальський);
- Олійник А.О.: Передпроектні пропозиції забудови частини Подолу та Рибальського острова у м. Києві

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

ПЕРЕДМОВА

Проект детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва виконується відповідно до Рішення Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006 «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві» п.67 та завдання на розробку, затвердженого заступником голови Київської міської державної адміністрації.

Замовник - Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Виконавець – ТОВ «ТЕРРА ПРОДЖЕКТ».

Інвестор ТОВ "МІЖРЕГІОНАЛЬНИЙ ЦЕНТР ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ".

У складі проекту, відповідно до договору, виготовлено цифрову векторну топографічну основу М 1:2000 з нанесенням червоних ліній, інженерних мереж та споруд в державній системі координат УСК-2000.

Одержано витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 17.11.2015 р. з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готуються проекти рішень.

Виконано збір вихідних даних по існуючому житловому фонду, установам та підприємствам обслуговування, зібрані анкети виробничих, транспортних, комунальних підприємств та об'єктів, спортивних комплексів, інвестиційні наміри землекористувачів, які знаходяться в межах проектування та на прилеглих територіях, виконанні натурні обстеження забудови.

Замовником Департаментом містобудування та архітектури надано містобудівні умови та обмеження, які надавались окремим землекористувачам.

ТОВ «Ю. Ти. Джи.» було виконано Концепцію розвитку земельної ділянки площею 438,0 га за адресою м. Київ (півострів Рибальський).

Олійник А.О. було розроблено «Передпроектні пропозиції забудови частини Подолу та Рибальського острову у м. Києві».

ВСТУП

Виконання проекту детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальська у Подільському районі м. Києва пов'язано з необхідністю урахування існуючої містобудівної ситуації, деталізації рішень Генерального плану розвитку м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р., коригування або уточнення окремих його положень, особливо в частині функціонально-планувальної структури.

При розробці проекту вказаного Детального плану території було враховано сучасну містобудівну ситуацію, світові тенденції по перетворенню старих виробничих територій, а також рішення діючого та проекту Генерального плану міста Києва щодо ефективного використання виробничих територій, її реструктуризації, розміщення кварталів житлової забудови з об'єктами обслуговування та установами освіти, громадських просторів, проектування рекреаційних територій.

При розробці детального плану території надано пропозиції щодо формування нових житлових та громадських комплексів із створенням розвиненої соціальної інфраструктури, визначено поверховість та, орієнтовно, типи 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, створення нових зон відпочинку, покращення охорони навколишнього природного середовища з урахуванням існуючого стану та об'єктів, що запроектовані.

В зв'язку з тим, що історико-архітектурний опорний план, який виконувався у складі проекту Генерального плану міста, на даний час не затверджено, Проект зонування території Києва також знаходиться в стадії розробки, режими використання вказаної території відповідають Історико-архітектурному опорному плану, що виконувався в складі чинного генплану міста, що відповідає також завданню на проектування.

На послідуючих стадіях розробки — проект забудови окремих земельних ділянок, кварталів, відповідно до ДБН Б.2.2-2-2008, необхідно погодити з Департаментом культури та Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).

Основна мета проекту:

- реалізація стратегії Генерального плану міста щодо ефективного використання міських земель – реструктуризація територій промислових підприємств, що на даний час практично не працюють та не підлягають відновленню, з наданням території нової якості;
- створення кварталів сучасного житла європейського рівня, адміністративно-офісної зони, громадських просторів за принципом «Живи – Працюй - Відпочивай»;

- забезпечення нормативним соціально-гарантованим рівнем установами і підприємствами обслуговування, місцями постійного зберігання автотранспорту;
- будівництво багатофункціонального сучасного концертно – театрального комплексу відповідно до стратегічних ініціатив «Культурна височина», створення унікальної культурної атмосфери: проведення музичних фестивалів, кино- і театрального мистецтва, різноманітних виставок;
- комплексний благоустрій території з влаштуванням набережної, з організацією рекреаційної зони біля води, штучної пляжної зони;
- забезпечення видового розкриття на пам'ятку ландшафту місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»

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

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 виконанні даної роботи були використані наступні матеріали та нормативно-правові документи:

- Генеральний план м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р., виконаний інститутом «Київгенплан АТ «Київпроект», затвердженого рішенням Київської міської ради від 8.03 02 р., №370/1804;
- 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.;
- Проект Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження, розроблений на підставі та в розвиток затвердженої Концепції стратегічного розвитку м. Києва;
- Схеми, рішення та розрахунки проекту Генерального плану м. Києва;
- Копія витягу з бази даних Державного земельного кадастру, надані замовником;
- ТОВ «Ю.Ти. Джи.»: Концепція розвитку земельної ділянки площею 438,0 га за адресою м. Київ (півострів Рибальський);
- Олійник А.О.: Передпроектні пропозиції забудови частини Подолу та Рибальського острова у м. Києві

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

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- Правила та порядок розподілу території житлового кварталу;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
- ДБН Б.2.2-32012; «Склад, зміст Історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»;
- ДБН Б.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

1.1 Історична довідка. Аналіз існуючого стану території.

Межі території. Положення в системі міста.

Історична довідка

Ділянка проектування знаходиться в Подільському адміністративному районі м. Києва, в місцевості «Рибальський Острів» котрий з трьох боків омивається водами могутнього Дніпра.

Перші згадки про нижню частину міста Києва, що простягається вздовж правого берега Дніпра зустрічаються у видатній літературній пам'ятці «Слово о полку Ігореве» що датується кінцем XII століття, а свідчення про перші поселення на цій території йдуть на 15-25 тис. років в глиб історії про що свідчать факти відкриті в далекому 1893 році разом із виявленням на вулиці Кирилівська слідів дерев'яної стоянки людей (Кирилівська стоянка). В прадавні часи місцевість під назвою Поділ славилась як район ремісників та річковиків на підтримку даного історичного факту самі за себе кажуть навіть більшість назв історичних місцин району, а саме Гончарі, Дегтярі, Кожум'яки та інші. Звичний для сьогодення вигляд Подолу почав формуватися після великого лиха що сталося у 1811 році, а саме після найбільшої для Києва пожежі, що знищила майже все на своєму шляху, вціліли тоді лише декілька окремо стоячих споруди. Ця трагічна подія и стала передумовою історичних та стратегічних змін для території Подолу та всього міста в цілому. А впровадили, прогресивний на той час, та улюблений для більшості сучасних Киян, квартальний устрій відомі тогочасні архітектори - Меленський та Гесте.

Підходячи до розповіді про історичні цікавинки пов'язані з територіями опрацьованими в даному Детальному плані варто розпочати з того при яких обставинах сформувався «Рибальський Острів», хоча звичайно враховуючи сьогодиншній його вигляд вірніше було б називати його півостровом. Цікаво, та колись півострів був лише частиною довгої коси, що відділяла Дніпро від його молодшої сестри річки Почайна.

В часи Київської Русі гавань Почайни була переповнена кораблями та невеликими човнами. Сюди приходили купці та дипломати з усіх найбільших країн Європи що прямували по відомому торговельному шляху «з варяг в греки». Гавань була надзвичайно зручна та затишна та мала єдину незручність для мандрівників, що прямували з півночі по Дніпру та бажали в неї зайти. Незручність цю створювала та сама піщана коса, котру треба було обходити та втрачати на це час. Цей факт і послугував приводом для будівництва у 1712 році суднохідного каналу вище за течією для більш зручного прямого доступу в гавань. Та цей задум не очікувано приніс ще більше незручностей та проблем для тогочасної влади, адже потужні води Дніпра, що хлинули новим каналом дуже швидко розмили піщану косу, а разом із нею і значну частину прибережного Подолу. Та найсумніше було те,

що ця прикра помилка поклала початок зникненню історично відомої водної артерії. На сьогоднішній день силует річки можна вгадати лише по ланцюжку озер на Оболоні та вверх по течії Дніпра. Справедливості заради можна допустити, що саме в 1712 році місцина й отримала назву «Рибальський Острів».

В 1897-1899 роках на місці русла Почайни була побудована штучна затока, яку облаштували для потреб київського порту. У 1920-1930 роках на Рибальському півострові утворилась промислова зона, найвідомішим підприємством якої є суднобудівний завод «Ленінська кузня». Наприкінці 1930-х років верф заводу «Ленінська кузня» була реконструйована. Після Другої світової війни, під час якої верф і завод дуже постраждали, була проведена реконструкція, а в 1961 році побудована нова гавань із річковим портом. В 1963 році до півострову проклали вантовий «Рибальський Міст». До 1990х років міст використовувався повноцінно, по ньому був відкритий автомобільний рух та, навіть, був прокладений автобусний маршрут на вул. Електриків. Згодом міст був визнаний аварійним та, враховуючи, виконані інженерні заходи з підсилення до 2009 року він виконував роль пішохідного. В тому ж році були демонтовані сходи з боку «Рибальського Острову», що фактично унеможливило використання мосту за призначенням.

У 1967 році розпочав свою історію «Парк Моряків» збудований в південній частині півострова. Основним об'єктом парку є встановлений на постаменті монітор «Железняков» та пам'ятний знак екіпажу цього корабля.

На даний час це пам'ятка місцевого значення історії, науки і техніки, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва - історико-меморіальний комплекс «Парк Моряків» (початок ХХ ст..1960р), охоронний номер № 923-Кв – 1.86 га.

Перелік пам'яток місцевого значення м. Києва					
Історико-меморіальний комплекс «Парк Моряків» на Рибальському півострові у м.Києві	Поч. ХХ ст. 1960-ті рр.	вул. Електр иків, 26	пам'ятка історії, науки і техніки, монумент. мистецтва, садово-паркового мистецтва	місцева	Наказ Міністерства культури України від 04.07.2013 № 604
Місце, де у 1928 році було закладено суднобудівельну верф заводу	Електриків вул. 26	1928 р.	пам'ятка історії	місцева	Рішення Київського міськвиконкому від 04.08.1980 № 1102

"Ленінська кузня"					
Пам'ятник морякам героїчної Дніпровської флотилії, що загинули під час оборони та визволення м. Києва в роки Великої Вітчизняної війни	Електриків вул., 26, <i>(перенесено з Набережно-Хрещатицька вул.)</i>	1979 р.	пам'ятка монумент. мистецтва	місцева	Рішення Київського міськвиконкому від 04.08.1980 № 1102
Перелік пам'яток національного значення м. Києва					
Монітор «Железняков»	Електриків вул., 26	1941-1945 рр.	пам'ятка науки і техніки, історії	Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.2012 № 929	260062-Н

Відповідно до чинного генплану, в складі якого було затверджено Історико - архітектурний опорний план та зони охорони пам'яток, територія проектування знаходиться в межі центрального історичного ареалу, зону регулювання забудови III категорії.

Колись взірць індустріальних досягнень «Рибальський острів» сьогодні викликає дивні і не завжди приємні емоції. Адже, в результаті потрясінь, що сталися з нашою країною та країнами сусідами, на початку 90х років минулого століття він так і не зміг знайти своє місце в сучасних реаліях, застигнувши в застарілому та не охайному вигляді не задіяного в житті країни промислового гіганта.

Межі території. Аналіз існуючого стану території Положення в системі міста.

Територія площею 130 га, на яку розробляється детальний план, знаходиться у Подільському адміністративному районі Центральної планувальної зони м. Києва і обмежена:

- з півночі – вул. Електриків, залізницею;
- зі сходу – вул.Набережно-Рибальська дорога, акваторією р.Дніпро;
- із заходу та на півдні – гаванню.

Рельєф території переважно рівнинний з незначним ухилом поверхні. Абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 95,5 м до 98,2 м. Характерні ухили по території не спостерігаються.

На Рибальському острові розташовані причали Київського порту та Головне управління розвідки Міністерства оборони України, заводські корпуси та палац культури «Завод «Ленінська кузня», "хрущовські" гуртожитки і житлові бараки 1950-х років.

Однак, за останні роки на його території побудовано офіси групи «Укрпромінвест», головний офіс ДП «Кондитерська корпорація «ROSHEN», ЗАТ «Спортивно - оздоровчий комплекс «Монітор».

Продовжується будівництво Подільсько - Воскресенського моста.

Вздовж вулиці Електриків, з півночі, проходить залізнична колія Південно-Західної залізниці, яка спричиняє значний вплив на транспортно-планувальну структуру.

На «Схемі існуючих планувальних обмежень» від залізниці визначена санітарно-захисна зона та зона акустичного дискомфорту – 100 м. Разом з тим колія має декілька відгалужень в бік промислових об'єктів, розміщених на території підприємства «Ленінська Кузня». Велике значення для транспортного забезпечення району мають зупинки міської залізниці – залізнична платформа «Оболонь», залізнична станція «Петрівка», котра є потужним пересадочним вузлом, в тому числі, для пасажирів міської електрички.

Територія району зв'язана зручними шляхами, як з історичним центром міста, так і з різними районами Правобережжя та Лівобережжя.

Вул.Набережно-Рибальська дорога, що є планувальною віссю південь – північ, магістраллю загальноміського значення, та з'єднує територією проектування з просп.Московський - частиною малої кільцевої дороги м. Києва, яка формує планувальну структуру усього Правобережжя, з ядром історичного центру міста, центральними та суміжними районами.

Вул. Електриків - магістраль районного значення має по 2 смуги руху в обох напрямках. Зі сходу вулиця примикає до магістралі загальноміського значення – Набережно-Рибальська дорога, із заходу - до вул. Заводська

Західна межа ДПТ проходить вздовж берегової лінії промислової гавані на місці колишнього русла р. Почайна. Гавань використовується для сезонного відстою річкових суден з можливістю їх поточного ремонту та обслуговування. На північному-заході гавані знаходиться площадка, що використовується для відвалу річкового піску. На півдні через гавань простягається «Рибальський Міст», котрий, на сьогоднішній день, являє собою аварійну та частково розібрану споруду.

Виробничу зону обслуговує дорога місцевого значення – вул. Електриків. Ця промислова дорога має ширину проїзної частини від 6 м до 8 м, червоні лінії по дорозі відведено.

Забезпеченість території громадським транспортом представлена двома маршрутами автобусів з кінцевими зупинками неподалік будинку культури заводу «Ленінська Кузня». Це маршрут № 53 (ст. М. Контрактова площа - Рибальський острів) та маршрут № 88 (вул. Північна – Рибальський Острів). Також вздовж межі ділянки по вул. Набережно-Рибальська проходить автобусний маршрут №114 (вул. Милославська –

залізничний вокзал «Центральний»).

Розподіл території за землекористувачами представлено в таблиці 1.1.1.

Таблиця 1.1.1.

Розподіл території за землекористувачами

№ за експлікацією	Найменування	Код ділянки, адреса	Територія, га	Перспективне використання
1.	Відокремлений структурний підрозділ Дарницька дистанція колії Південно-Західної залізниці (Охорона зона мосту)	85:317:022 Вул.Електриків	0.82	Охорона зона мосту
2	Гаражний кооператив "Водник"	85:317:005 Вул.Електриків 20а	1.8	ПС 110/10кВ
3	ЗАТ "Вторполімермаш"	85:317:004 Вул.Електрикі, 20	1.18	Багатофункціональний комплекс
4	Дніпровська квартирно-експлуатаційна частина (району)	85:317:020 Вул.Електриків 19	1.44	Багатофункціональний комплекс
5	Об'єднаний кооператив "Подільський" по будівництву та експлуатації колективних гаражів та автостоянок	85:317:002 Вул.Електриків 19а	1.21	Територія проектних вулиць
6	ВАТ виробничо-комерційна компанія "Укрпаксервіс"	85:319:006 Вул.Електриків 21	1.49	Житлова та громадська забудова
7	ПП "Рада-М"	85:319:033 Вул.Електриків 21	0.13	Житлова та громадська забудова
8	ТОВ "АГРО-ПЕТРОЛІУМ"	85:319:018 Вул.Електриків 21	0.053	АЗС
10	ТОВ "Комплекс рибальський"	85:319:020 Вул.Електриків 23	1.86	Житлова та громадська забудова
11	ПАТ "Київський річковий порт"	85:319:026 Вул.Електриків 23 б	4.16	Житлова та громадська забудова
12.	КП "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню	85:319:0012 Вул.Електриків 219а	1.5111	Житлова та громадська забудова

	автомобільних шляхів та споруд на них "Подільського району"			
14.	Головне управління Міністерства Внутрішніх Справ України в місті Києві	85:319:0034 Вул.Електриків	0.47	Житлова та громадська забудова
15.	ЗАТ "Спортивно- оздоровчий комплекс "Монітор"	85:319:002 Вул.Електриків 29а	2. 18	Спортивний комплекс
16.	ЗАТ "Український промислово- інвестиційний концерн"/ ТОВ "СПОРТИВНО- ОЗДОРОВЧИЙ КОМПЛЕКС"МОНІТОР	85:319:004 Вул.Електриків 29а	0.9	Адміністратив но-офісна
18.	ДП "Діброва"	85:319:001 Вул.Електриків 21	0.57	Багатофункці ональний комплекс
19.	Гаражний кооператив "Корабел"	85:319:017 Вул.Електриків 7	1.56	Багатоповерхо вий гараж
21.	Філія теплової мережі Київенерго	85:319:012 Вул.Електриків 31	0.31	Філія теплової мережі
22.	Відкрите акціонерне товариство "Завод"Ленінська кузня"	85:315:001 Вул.Електриків 1	40.7 4.91 0.86	Житлова та громадська забудова
23.	ЖКГ / Відкрите акціонерне товариство "Завод"Ленінська кузня"	85:315:014 Вул.Електриків 26/30, 26/30а, 26/30а корп..2, 30/5	2.98	Житлова та громадська забудова
24.	ЖКГ / Державне підприємство Міністерства оборони України «Київський завод»Ремдизель»	85:315:021 Вул.Електриків 28 літ А, 28а, 28б, 28 в.	0.04	Житлова та громадська забудова
25.	ЖКГ / КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м.Києва"	85:315:022 Вул.Електриків 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/14а, 28/3, 28/5, 28/6,	1.0	Житлова та громадська забудова
26.	Будинкоуправління №12 Київського КЕУ	85:315:018 Вул.Електриків 30	0.25	Територія проектних вулиць

27.	В/м 204, в/ч А-0515	85:319:025 Вул.Електриків 30	3.56	в/ч А-0515
28.	Академія муніципального управління	85:315:005 Вул.Електриків 26/8	1.19	Академія муніципально го управління
31.	Парк Моряків	85:309:005 Вул.Електриків	2.61	Парк-пам'ятка садово- паркового мистецтва місцевого значення
32.	ТОВ "АГРО- ПЕТРОЛІУМ"	85:317:019 Вул.Електриків 21	0.16	АЗС
33.	Міжнародний благодійний фонд "Славутич"	85:309:037 Вул.Електриків	0.46	Паркова зона

Передумови розвитку:

- займає десятки гектарів в найбільш привабливих для вкладення інвестицій територіях міста;
- центральне розташування в урбаністичній структурі Києва, з можливістю виходу на берегову лінію р. Дніпро та гавані і зручним транспортним сполученням з Центральним діловим і історичним районом міста;
- розташована на фасаді набережної;
- на відстані від 500 м до 1000 м знаходиться діловий, торговельно-розважальний центр «Петрівський» загальноміського значення;
- межує з рекреаційною 7 планувальну зону міста – виходить на акваторію Дніпра, має зручне сполучення з Трухановим островом – місцем відпочинку та розваг мешканців Києва та гостей міста;
- має виходи перспективної станції швидкісного транспорту, зупинку міської електрички.

Основні проблеми:

- виробничі території (ВАТ «Завод «Ленінська кузня»), які почались забудовуватись 20-30-роки ХХ століття, на даний час знаходяться в занедбаному стані, неефективно використовують земельні ділянки, є хронічно збитковими, не змогли пристосуватися до роботи в сучасних ринкових умовах, при цьому практично припинили виробничу діяльність, а значну частину виробничих площ та територій надають в оренду;

- фактична транспортна ізоляція території, як наслідок природних (русло р. Дніпро та Гавань), та техногенних (залізниця та магістраль неперервного руху Набережно-Рибальська) перешкод;
- вулиці поблизу ділянки проектування схильні до затопів у години пік;
- застосовують екологічно небезпечні технології, забруднюють навколишнє середовище в місті;
- затоплюється 1% повинню, підтоплена, забруднена важкими металами на рівні понад 16 СПЗ – необхідно виконання інженерної підготовки території (підсипка до незатоплюваних відміток), дослідження забруднення ґрунтів (Центральна геофізична обсерваторія);
- зона, в якій розташована територія ДПТ, характеризується значним дефіцитом електроенергії, що потребує будівництво електропідстанції глибокого вводу «Петрівка-330» та будівництва на території ДПТ електропідстанції 110/10кВ з живленням від перспективної ПС «Петрівка-330»;
- дефіцит теплової потужності - необхідне збільшення теплових потужностей СТ-2 (з встановлених 610 Гкал/год до 800-900 Гкал/год), реконструкція та модернізація даного джерела теплопостачання і теплових мереж.

1.2. Стисла характеристика природних умови

Територія площею 130 га, на яку розробляється детальний план, знаходиться у Подільському адміністративному районі м. Києва і обмежена вул. Електриків, залізницею, Набережно-Рибальською дорогою, акваторією р.Дніпро, гаванню.

В геоморфологічному відношенні територія проектування розташована в межах I надзаплавної тераси р.Дніпро правобережної заплави високого рівня р.Дніпро. У геологічній будові беруть участь четвертинні алювіальні відклади. Будова ґрунтів представлена алювіальними супісками, пісками та суглинками, які з поверхні перекриті насипними ґрунтами.

Ділянка вишукувань знаходиться в межах стабільної Східноєвропейської платформи, яка визначає загальний сейсмічний спокій району міста та області.

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

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

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

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

Гідрологічні умови характеризуються розвитком двох водоносних горизонтів: бучацького та алювіального. Алювіальний горизонт відноситься до ґрунтового типу, гідравлічно пов'язаний з водами місцевої гідрографічної сітки, у даному разі, з водами Канівського водосховища. Живлення цього горизонту відбувається, в основному, за рахунок інфільтрації атмосферних опадів.

Небезпечні геологічні процеси місцями територія підтоплена ґрунтовими водами. Територія частково затоплюється повинню 1% забезпеченості.

Детальна будова ґрунтів і рівень ґрунтових вод на ділянці будуть визначені на подальших етапах проектування під час геодезичних досліджень.

Рослинний світ. На ділянці існують незначні зелені насадження, які представлені листяними породами дерев, чагарниками, трав'яним газonom. Склад та кількість зелених насаджень, які підлягають зрізуванню визначатиметься на наступному етапі проектування під час складання Акту обстеження зелених насаджень.

Характеристика захищеності основних водоносних горизонтів води питної якості

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

Відповідно висновку ПДРГП "Північгеологія":

- сеноман-келовейський водоносний комплекс поширений повсюдно У покрівлі залягають водотривкі мергельно-крейдові відклади верхньої крейди, глибина залягання водоносного горизонту змінюється від 66 до 175,3 м.
- байоський водоносний горизонт має широке розповсюдження, у покрівлі залягають літологічно однорідна, відносно водотривка товща батських глин потужністю 52–54 м і глинисто-алевритові келовейські відклади потужністю 40–60 м, глибина залягання покрівлі водоносного горизонту – 170÷315 метрів.

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

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

Клімат району помірно-континентальний.

Кліматичні параметри (метеорологічні характеристики) за даними метеостанції Київ, які осереднені в ЦГО за 30-річний період спостережень.

Середня місячна і річна температура повітря, °С

Місяці												Рік
<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>VI</i>	<i>VII</i>	<i>VIII</i>	<i>IX</i>	<i>X</i>	<i>XI</i>	<i>XII</i>	
-5.6	-4.2	00.7	80.7	15.2	18.2	19.3	18.6	13.9	8.1	2.1	-2.3	7 7

Середня максимальна температура повітря найбільш жаркого місяця (липня) 24,5°С. Середня мінімальна температура повітря найбільш холодного місяця (січня) мінус 8,2 °С.

Характеристика	Місяці												Рік
	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>VI</i>	<i>VII</i>	<i>VIII</i>	<i>IX</i>	<i>X</i>	<i>XI</i>	<i>XII</i>	
Макс. тем-ра	11,1	17,3	22,4	30,2	33,1	36,2	39,4	39,3	33,6	28,0	23,2	14,7	39,4
Рік	1991	1990	1968, 1990	2012	1924	1946	1936	1946	1898	1888	1926	2008	1936
Мін. тем-ра	-32,9	-32,2	-27,0	-10,4	-2,4	2,4	5,8	2,9	-2,5	-17,8	-21,9	-30,0	-32,9
Рік	1950	1929	1964	1931	1900	1930	1904	1948	1902	1920	1890	1895	1950

Абсолютний максимум і абсолютний мінімум температури повітря, °С

Коротка кліматична характеристика м. Києва, Україна

Середня місячна та річна швидкість вітру, м/с

(Висота флюгера 10м, М-63-10м)

Місяці												Рік
<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>VI</i>	<i>VII</i>	<i>VIII</i>	<i>IX</i>	<i>X</i>	<i>XI</i>	<i>XII</i>	
2,8	2,8	2,6	2,6	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1	2,3	2,6	2,7	2,4

Максимальна швидкість вітру, м/с

(ф - флюгер, а - анеморумбометр)

Характеристика	Місяці												Рік
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Швид. вітру	23а	20ф	24а	>20ф	>20ф	24а	23а	>20ф	20а	>20ф	23а	21а	24а
Рік	1986	1953, 1978	1983	1967	1966, 1970	1989	1988	1966	1964, 1982	1969, 1971	1981	1983	1983, 1989
Дата	21	22, 25	12	18	29, 25	7	7	13	13, 8	28, 23	3	29	12.III, 7. VI

Середня місячна і річна кількість опадів (мм) з поправками на змочування

Місяці												Холод, період	Теплий період	Рік
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII			
8	46	39	49	53	73	88	69	47	35	51	52	236	414	650

Середня місячна і річна відносна вологість повітря, %

Місяці												Рік
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
83	81	77	67	64	68	70	71	74	78	85	86	75

Швидкість вітру, повторюваністю 5%, становить 7-8 м/с .

Коефіцієнт, що враховує вплив рельєфу місцевості на розсіювання домішок, визначається в кожному конкретному випадку самостійно. Якщо в радіусі 50 висот найвищої труби підприємства перепад відміток місцевості не перевищує 50 м на 1 км, то коефіцієнт рельєфу місцевості приймається рівним 1 (одиниці). В інших випадках поправка на рельєф встановлюється на основі картографічного матеріалу, що освітлює рельєф місцевості в радіусі 50 висот труб від джерела забруднення.

Коефіцієнт атмосферної стратифікації для розміщених на Україні джерел забруднення, висотою менше 200 м в зоні від 50° пн.ш. до 52° пн.ш. -180, а південніше 50° пн.ш - 200.

Повторюваність напрямів вітру									%
Місяць	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	Штиль
<i>Київська область</i>									
<i>Київ</i>									
Січень	12.1	6.8	10.2	15.1	12.5	12.8	18.2	12.3	8.8
Лютий	11.7	10.1	12.8	17.5	12.4	9.6	14.5	11.4	8.6
Березень	9.8	11.1	12.9	16.5	15.0	10.5	14.7	9.5	12.3
Квітень	15.8	12.2	10.5	15.2	12.8	8.9	12.9	11.7	10.7
Травень	17.2	12.8	11.8	13.9	15.3	7.7	10.2	11.1	14.6
Червень	19.4	11.1	6.3	9.9	11.4	10.8	16.9	14.2	15.1
Липень	18.3	9.8	5.4	5.9	9.9	10.4	20.9	19.4	15.5
Серпень	20.7	10.9	6.3	7.4	8.8	10.3	17.4	18.2	19.1
Вересень	11.8	8.1	6.2	9.6	11.4	14.1	23.7	15.1	19.3
Жовтень	9.7	5.3	6.5	12.6	15.8	14.8	20.8	14.5	14.8
Листопад	7.4	5.7	8.4	15.9	15.6	14.9	21.4	10.7	9.5
Грудень	9.8	5.9	7.8	14.0	14.5	12.9	21.0	14.1	7.4
Рік	13.6	9.1	8.8	12.8	13.0	11.5	17.7	13.5	13.0

Сонячна радіація:

- * пряма - 6410 Вт/м² (загальна за добу);
- * розсіяна - 1502 Вт/м² (загальна за добу);
- * радіаційний баланс - 40 ккал/см².

Сучасний стан навколишнього природного середовища.

Стан атмосферного повітря

На теперішній час територія на яку розробляється детальний план відноситься до промрайону "Подільсько-Куренівський".

Фонове забруднення формується викидами промисловості та автотранспорту міста.

Рівень фонового забруднення атмосферного повітря визначено за середньоміськими показниками і наведено у табл.1.

Таблиця 1.

Фонові концентрації забруднюючих речовин у атмосферному повітрі, мг/м³

Речовини	ГДК середньо- добова	Клас небез- печн.	Концентрації, мг/м ³				
			0-2 будь- який	швидкість вітру більше 2 м/сек.			
				півн.	східн.	півд.	західн.
Пил (завислі речовини)	0,15	3	0,1850	0,1850	0,1850	0,1850	0,1850
Діоксид азоту	0,2	3	0,1830	0,1835	0,1836	0,1843	0,1834
Діоксид сірки	0,05	3	0,0279	0,0279	0,0279	0,0279	0,0279
Оксид вуглецю	5,0	4	2,8829	2,8329	2,7718	2,8265	2,8234

Фізичні фактори впливу.

Електромагнітне випромінювання. Територія проектування частково знаходиться в межах охоронних зон повітряних ліній електропередачі напругою 110 кВ. Проектними рішеннями передбачається переведення повітряних ліній електропередачі напругою 110 кВ в кабельне виконання.

Шум.

Територія, що планується під будівництво знаходиться поза зоною акустичного впливу ДП "Антонов" та МА "Київ" (Жуляни).

Частина території знаходиться в межах санітарно-захисної зони від залізниці, на даній території не передбачається розміщення житлової забудови.

Для зменшення звукового тиску на прилеглих до залізниці територіях необхідно передбачити шумозахисні екрани. Завдяки конструкції екранів досягається послаблення звукових хвиль як за рахунок їх відбиття, так і за рахунок поглинання.

За станом на 01.01.01 р. проектована територія розташована поза ареалом забруднення ґрунтів радіонуклідами (дані карти забруднення території м. Києва, розробленої ЦГО Міністерства екології та природних ресурсів України).

1.3 Планувальні обмеження.

Земельна ділянка розташована поза охоронними зонами об'єктів природно-заповідного фонду та охоронюваного ландшафту.

Прибережні захисні смуги.

Існуюча прибережна захисна смуга встановлена у відповідності до "Схеми зовнішніх меж прибережних захисних смуг об'єктів водного фонду м. Києва. Подільський район та доповнення до Схеми зовнішніх меж прибережних захисних смуг об'єктів водного фонду м. Києва. Подільський район" затвердженої Рішенням Київради від 15 березня 2007 року № 253/914.

Прибережна захисна смуга гавані (штучної затоки р.Дніпро) на ділянці вільній від забудови в парковій зоні в районі вул. Електриків встановлена шириною 100 м вздовж урізу води. За Генеральним планом м.Києва на період до 2020 року (затверджено Рішенням Київради від 28.03 2002р. №370/1804) передбачена реорганізація території промрайону "Подільсько-Куренівській" в частині, розташованій на Рибальському півострові, з вивільненням прибережної захисної смуги гавані від виробничих об'єктів. Прибережна захисна смуга на забудованій території встановлена згідно до Постанови Кабміну № 486, п.п.7,10, ст.88 Водного кодексу.

Проектними рішеннями пропонується встанови прибережну захисну смугу по межі берегоукріплення.

Також планується влаштування штучних каналів. Для потреб експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів встановлюються смуги відведення з особливим режимом користування. Смугу відведення каналів встановлено по видовому верхньому рівню.

Санітарно-захисні зони:

Територія проектування розташована в межах промрайону "Подільсько-Куренівський".

1. Гаражний кооператив "Водник" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
2. ЗАТ "Вторполімермаш" – 100 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
3. Об'єднаний кооператив "Подільський" по будівництву та експлуатації колективних гаражів та автостоянок – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
4. ВАТ виробничо-комерційна компанія "Укрпаксервіс – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
5. ПАТ "Київський річковий порт" – 100 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
6. Гаражний кооператив "Корабел" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
7. Відкрите акціонерне товариство "Завод"Ленінська кузня" – 300 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
8. ТОВ "АГРО-ПЕТРОЛІУМ" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.

9. Державне підприємство Міністерства оборони України «Київський завод» Ремдизель» – 100 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
10. ДП "Діброва" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
11. ТОВ "Комплекс рибальський" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
12. КП "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них "Подільського району" – 100 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
13. Очисні споруди дощової каналізації – 25 м.
14. Котельня (проект) - 50 м (ДСП 173-96).
15. Каналізаційна насосна станція (проект) – 30 м. (ДСП 173-96).
16. АЗС (проект) – 50 м (ДСП 173-96).
17. Багатоповерховий гараж (проект) – 50 м (ДСП 173-96).
18. Очисні споруди дощової каналізації (проект) – 25 м (розмір санітарно-захисної зони буде уточнено на наступних стадіях проектування після визначення типу та технології очисних споруд та за рахунок здійснення спеціалізованої проектної документації).

Висновки. За санітарно-гігієнічними параметрами стану навколишнього природного середовища та за нормами санітарних правил планування і забудови територій ділянка в межах детального плану території придатна для комплексної забудови з об'єктами житлового, громадського, адміністративного призначення, об'єктами соціальної інфраструктури та паркінгами. Розміщення житлово-громадських об'єктів на територіях підприємств та комунально-складських об'єктів, намічених для реструктуризації, можливе лише після здійснення оздоровчих заходів, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями.

2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

Світові тенденції та напрями перетворення промислових територій.

Однією з ефективних можливостей гуманізації не функціонуючих промислових територій є створення альтернативних міських просторів з урахуванням існуючої містобудівної інфраструктури міста. Нині в економіці розвинених країн інтенсивно здійснюється такі форми перетворень промислових територій, як глобальні переобладнання і перефункціонування (повна, або часткова зміна функціонального призначення території промислового підприємства).

На просторі СНД в силу соціально-економічних проблем виробництво виявилось не конкурентоздатним, не ефективним. З'явилася величезна кількість не експлуатованих промислових підприємств і територій, які спричиняють містобудівні проблеми і роблять міське середовище антигуманним. У цих умовах необхідно визначити основні напрями гуманізації міського середовища за допомогою перетворення промислових об'єктів.

Промислові об'єкти, не функціонуючі, із зруйнованими фасадами і з покинутими територіями у вигляді звалищ, стають небезпечними, спричиняють негативний вплив на психофізіологічний стан людини, особливо у великих та значніших містах, де вони займають значні по площі території.

Сучасний фізичний стан багатьох промислових будівель і споруд, їх низькі архітектурно-естетичні якості, створюють негативне екологічне середовище особливо із застарілим устаткуванням і технологіями. Це призводить до визначених протиріч між **людиною-виробництвом-містом**. Часто такі проблеми пропонується вирішувати ліквідовуючи навіть рентабельні виробництва.

Виникає закономірна і актуальна проблема: необхідність адаптації індустріальних зон міст до сучасних умов і потреб суспільства.

Можна виділити три основні підходи до перетворення промислових об'єктів і їх територій в цілях гуманізації міського середовища:

- з повним збереженням виробничої функції;
- з частковим збереженням виробничої функції;
- з ліквідацією виробничої функції.

В даному проекті пропонується повна рефункціоналізація виробничих територій, що здійснюється на напівзруйнованих промислових об'єктах. У цьому випадку відбувається повний знос старих промислових підприємств і використання території для будівництва нових об'єктів.

Перетворення промислових підприємств і їх територій зі зміною функціонального призначення стає основним напрямом гуманізації міського середовища в ХХІ ст.

Основні положення трансформації проектної території

У 90-і промисловість Рибальського не витримала шоку економічних змін і зараз уже не підлягає відновленню. Хоча Рибальський острів безпосередньо і межує з історичним центром Києва, ніколи не мав історичної забудови і на сьогодні залишається повністю виключеним з життя міста. Розташування заводів у центрі міста тепер не є вигідним. Ця територія вимагає переосмислення, пошуку нових сенсів і форм.

Рішеннями проекту Генерального плану міста Києва пропонується реструктуризація територій промислових підприємств, з розміщенням нових об'єктів містобудування

Проектом пропонується повна рефункціоналізація даної території - створення житлового району з експериментальними сучасними житловими комплексами, який складається з мікрорайону з повним комплексом обслуговування, двох кварталів з неповним комплексом обслуговування та двох кварталів громадської забудови.

Житлові комплекси розділяються прямокутною системою проїздів, системою каналів, де перші поверхи «активні» - призначені для дрібного бізнесу й інфраструктури обслуговування. Єдиного центру немає, сервіси однаково доступні з кожного місця району.

Для створення на території Рибальського острова неповторної атмосфери життєвого середовища, в проекті пропонується будівництво каналів. Уздовж усієї довжини каналів сформовано мережу публічних просторів, що перетікають один в одний. Набережна каналів дворівнева — видовий верхній рівень біля фронту забудови й нижній рівень біля води. Набережні каналів закриті для проїзду транспорту.

2.1. Розподіл території за функціональним використанням

Проектні рішення спрямовані на підвищення ефективності використання територій міста.

Згідно з пропозиціями Детального плану на території, що охоплена проектом, за функціональним використанням, можна виділити наступні зони:

- багатоквартирної житлової забудови;
- громадської забудови;
- спортивних центрів;
- озелених територій загального користування;
- транспорту.

Відповідно до рішень Генерального плану м. Києва та пропозицій детального плану, виробнича територія змінює своє функціональне призначення на території багатоквартирної житлової та громадської забудови, що відповідає також і намірам інвестора.

Зона багатоквартирної житлової та громадської забудови

Відповідно до наданих інвестиційних пропозицій та завдання на проектування, пропонується формування кварталів нової житлової багатоквартирної забудови з об'єктами обслуговування на територіях виробничого призначення.

Будівлі висотою в основному 21 метр формують вулицю комфортної для людини висоти. Верхні поверхи відсунуті від фронту забудови на кілька метрів, що дозволяє залишити комфортну висоту споруди для перехожих, а їх мешканцям - отримати експлуатовані зелені тераси.

Перший поверх будівель у кварталах "активний" — у ньому розташовані кав'ярні, ресторани і крамнички, зона повсякденного обслуговування, кабінети сімейного лікаря, офіси.

Дворові простори — закриті для доступу ззовні і безпечні для дітей середовище, доступ до них мають тільки мешканці кварталу через під'їзди. В'їзд автомобілів у цей простір неможливий.

Паркінг занурено на 1,5 метри під простором подвір'я, має 2 рівні. Виїзди з паркінгу ведуть на проїзди з різним напрямком руху.

Для гостьового паркування передбачено спеціально виділені стоянки на проїздах, що відокремлені від смуг автомобільного руху, а також є можливість залишити машину паркінгу.

Дах паркування накрито газонами, де розташовано дитячі й спортивні майданчики.

Забудова проектної території здійснюватиметься поступово. Вирішення майнових питань відповідно до чинного законодавства.

Зона громадської забудови

Проектними рішеннями передбачає будівництво у рекреаційному ядрі Рибальського острова — культурного центру загальноміського значення з концертно-театральним комплексом.

Уздовж усієї довжини каналів сформовано мережу громадських просторів. Набережна каналів дворівнева — видовий верхній рівень біля фронту забудови й нижній рівень біля води.

Зона зелених насаджень загального користування складається з Історико-меморіального комплексу «Парк Моряків» місцевого значення (Наказ Міністерства культури України від 04.07.2013 № 604, охоронний номер 923-Кв, пам'ятка історії, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва), системи набережних вздовж Гавані та акваторії Дніпра.

Проект передбачає створення з боку Гавані мережі публічних набережних, озелених просторів в житловому районі. Внутрішня гавань Рибальського острова стане рекреаційним ядром району. Вона може вмістити

в себе всі можливі варіанти пляжних, спортивних і міських розваг: майданчики міського спорту, плавання, байдарну й човнову станцію, зону віндсерфінгу. Вона буде легко доступна з Подолу та Оболоні пішохідно - велосипедною доріжкою та громадським транспортом.

Видові пішохідні набережні європейського формату стануть зоною прогулянок і розваг киян й гостей міста.

Озеленені території житлового кварталу відносяться до зелених насаджень обмеженого користування і складаються з озелених територій дитячих дошкільних закладів, шкіл, прибудинкових територій житлових кварталів.

На території кварталів озеленені території формуються на дахах паркінгів, який накрито газоном, на ньому розташовано дитячі й спортивні майданчики. Через паркінг пробито бетонні діжки для кореневої системи дерев.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озелених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок та інженерно-транспортних об'єктів.

Зона інженерної інфраструктури

На перспективу передбачається розміщення загальноміських інженерних об'єктів та необхідних для обслуговування кварталів житлової забудови, громадських комплексів та інших територій.

2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання територій

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

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 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;
- 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;
- 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;

- з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень – 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.

Переважний вид використання території – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної зони і не потребує спеціального погодження. До них відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

Супутній вид використання території – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

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

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих.

Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території

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 проекту Генерального плану міста Києва, територія проектування за функціональним призначенням відноситься до зон багатоповерхової житлової забудови, громадської забудови, міських і районних вулиць (у червоних лініях)

Зона багатоквартирної житлової забудови

Переважні види забудови земельних ділянок:

- багатопверхові в основному до 21 м включно житлові будинки (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- житлові будинки з апартаментами і квартирами у верхніх поверхах з розміщенням у нижніх рівнях об'єктів культурного, сервісного призначення;
- спортивні, ігрові, дитячі, господарські майданчики;
- дитячі загальноосвітні навчальні заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі дошкільні установи;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані позашкільні установи;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування первинного рівня;
- технічні будівлі і інженерні споруди для обслуговування житлових будинків;
- бульвари, алеї, сквери, ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;
- бібліотеки;
- виставкові зали;
- аптеки;
- вбудовані амбулаторії, консультативні медичні заклади, кабінети родинного лікаря, аптеки;

Супутні переважним видам:

- відкриті тимчасові автостоянки;
- вбудовані в житлові будинки паркінги, підземні паркінги та інші об'єкти обслуговування мікрорайонного рівня;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення (крім казино та залів ігрових автоматів);
- відділення зв'язку.

Допустимі види забудови та використання території, які потребують спеціальних погоджень:

- відділення, пункти міліції;
- громадські туалети.

Зона громадської забудови

Дозволені основні види використання та будівництва:

- концертно-театральний комплекс;
- виставкові зали;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- ательє, майстерні побутової техніки, перукарні, інші об'єкти побутового обслуговування;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- банки, філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- телевізійні та радіостудії;
- туристичні інформаційні центри;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- озеленені території: бульвари, парки, сквери;
- пляжі.

Супутні переважним видам:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні паркінги при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- багатоповерхові паркінги;
- громадські вбиральні.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

Спортивна зона

Переважні види забудови земельних ділянок:

- універсальні спортивні і розважальні комплекси (з трибунами);
- танцзали, дискотеки;
- велотреки;
- спортзали, зали-рекреації (з басейнами і без), басейни;
- зали, клуби багатофункціонального і спеціального призначення;
- спортклуби;
- спортмайданчики/тенісні корти;
- парки, сквери, бульвари, алеї;
- підприємства громадського харчування (кафе, ресторани, бари);

Супутні переважним видам:

- відділення зв'язку;
- пункти первинної швидкої допомоги;
- відділення міліції;
- об'єкти пожежної охорони;
- готелі, будинки прийому гостей;
- лазні, сауни, салони краси
- відкриті автостоянки.

Допустимі види забудови та використання території, які потребують спеціальних погоджень:

- громадські туалети;
- підземні, напівпідземні і вбудовані гаражі;
- антени стільникового і радіорелейного зв'язку

Зона районних та вулиць місцевого значення (у червоних лініях)

Переважні види забудови 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.).

Супутні переважним видам:

- 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:

- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;

- елементи в зоні трикутника видимості вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження;
- гаражі всіх видів, крім підземних.

2.3. Містобудівні умови та обмеження

Умови та обмеження використання території 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 2.3.1

№ п/п	Зона багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
1.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до проекту до 21 м включно, з можливістю включення висотних будівель. В зв'язку з тим, що історико-архітектурний опорний план, який виконувався у складі проекту Генерального плану міста, на даний час не затверджено, Проект зонування території Києва також знаходиться в стадії розробки, режими використання вказаної території відповідають Історико-архітектурному опорному плану, що виконувався в складі чинного генплану міста, що відповідає також завданню на проектування.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови території	25-30 %
3.	Максимально допустима щільність населення в мікрорайоні на територіях реконструкції у т.ч. багатоквартирній	Згідно ДБН 360-92**, 470 осіб/га
4.	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Ділянки проектування обслуговують магістральні вулиці. Магістральні вулиці загальноміського значення –

№ п/п	Зона багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
		Електриків, Набережно-Рибальська дорога, необхідно витримати нормативну відстань до червоної лінії. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських – не регламентується. В перших поверхах запроектованих будинків передбачені приміщення громадського призначення.
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)	Відповідно до Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень. Необхідно будівництво шумозахисних екранів з боку житлової та громадської забудови від залізниці. Відповідно до чинного генплану – в межах історичного ареалу, згідно проекту Генплану - поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста. Відповідно Історико-містобудівного опорного плану чинного генплану міста — III зона регулювання забудови.
6.	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проєктуються до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проєктуються, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних та інших норм. Згідно вимог щодо забезпечення умов інсоляції
7.	Зони охорони інженерних комунікацій	Зони охорони інженерних комунікацій необхідно додержуватись згідно ДБН 360-92** розділ 8, Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень.
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, дослідження забруднення ґрунтів
9.	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування набережних та будівництво мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, встановлення малих архітектурних форм на прибудинковій території, організація паркової зони .
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзд пасажирського транспорту забезпечується з магістральних вулиць - вул. Електриків, Набережно-Рибальська дорога, вул. Проектна 1, Проектна 2, зупинки міської електрички “Оболонь”, до житлових будинків - через систему проїздів.

№ п/п	Зона багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
		Система пішохідних шляхів — вздовж каналів, проїздів, набережних. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Паркування для автомобілів передбачити в підземному паркінгу, на гостьових стоянках відповідно до розрахунків ДПТ.
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста. Відповідно до Історико-містобудівного опорного плану чинного генплану — III зона регулювання забудови
13	Додаткові умови	Необхідно будівництво дитячих дошкільних установ та Навчально-виховних комплексів.

2.4. Заходи щодо охорони навколишнього середовища.

З метою формування здорового і комфортного середовища для відпочинку та забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується, рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- зниження рівня забруднення атмосферного повітря від автомобільного транспорту за рахунок раціональної організації системи дорожнього руху;

- удосконалення системи контролю за експлуатацією автотранспорту, покращення технічного стану автопарку: оновлення, забезпечення ефективного технічного стану автомобілів, виключення етильованого бензину, обладнання автотранспорту нейтралізаторами відпрацьованих вихлопних газів;

- для захисту від акустичного забруднення вздовж дорожньо-вуличної мережі: дотримання вимог щодо плану червоних ліній з застосуванням шумоізоляційних матеріалів для фасадної частини будинків та внутрішньої планувальної організації житлових приміщень (спальні кімнати з виходом у дворовий простір), громадських будівель, застосування шумоізоляційних склопакетів у оздобленні віконних отворів, створення озеленення вздовж вулиць;

- створення шумозахисних екранів на ділянках примикання території забудови до залізничних колій та Набережно-Рибальської дороги. Також, на ділянках примикання до меж відводу залізниці доцільно формування складських комплексів, або комплексів багаторівневих гаражів, що одночасно виконують і шумозахисну функцію;

- розширення мережі та благоустрій внутрішньо-квартального озеленення з використанням декоративних насаджень;
- забезпечення території централізованою системою водопостачання та водовідведення (див. “Водопостачання” і “Водовідведення”);
- забезпечення території централізованою планово-регулярною санітарною очисткою із запровадженням системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення (див. “Санітарна очистка”);
- проведення комплексу заходів з інженерної підготовки – рекультивація порушеної території та захист від підтоплення та затоплення (див. “Інженерна підготовка території”);
- здійснення оздоровчих заходів на територіях підприємств та комунально-складських об’єктів, намічених для реструктуризації виробництва, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями;
- розробка на подальших стадіях проектування у складі проектної документації розділу «Захист від шуму».

Санітарна очистка території.

Відповідно до «Норм надання послуг з вивезення побутових відходів у місті Києві на 2013 – 2017 роки», затверджених розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.12.2012 р. № 2416 обсяг сміття, що накопичуватиметься під час експлуатації офісних приміщень становить 2218,9 кг/добу та 554,16 т/рік, в закладах громадського харчування – 3489,5 кг/добу та 1273,66 т/рік, в поліклініках – 47,8 кг/добу та 11,93 т/рік, в виставкових залах – 61,9 кг/добу та 22,29 т/рік, в закладах культури і мистецтв – 34,4 кг/добу та 12,60 т/рік, в дитячих садках – 303,1 кг/добу та 75,79 т/рік, в школі – 543,0 кг/добу та 134,55 т/рік, підприємства продовольчої торгівлі – 2058,8 кг/добу та 617,64 т/рік, підприємства непродовольчої торгівлі – 4710,8 кг/добу та 1413,24 т/рік.

Розрахункова чисельність населення житлових будинків, що проектується складає 21808 особи. Система сміттєвидалення планово - подвірна. У дворовому просторі, на господарських майданчиках, передбачається місце для контейнеру ТПВ та великогабаритного сміття.

Розрахунковий обсяг сміття з житлових будинків становить 25471,7 кг/добу та 9283,67 т/рік.

Загальний розрахунковий обсяг сміття складає 39587 кг/добу та 13635,69 т/рік.

Місця для вивезення та утилізації відходів визначаються Управлінням екології та охорони природних ресурсів Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища КМДА.

Крім ТПВ будуть накопичуватись люмінесцентні лампи, які будуть застосовуватись для освітлення вбудовано-прибудованих приміщень, коридорів та у приміщеннях паркінгів. Відпрацьовані лампи повинні

накопичуватись у технічному приміщенні з подальшим їх вивезенням для знешкодження та переробки у місця, визначені Управлінням екології та охорони природних ресурсів Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища КМДА згідно до отриманих лімітів.

3. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ

Аналіз житлового фонду та чисельності населення

Існуючий стан.

Існуюча забудова в межах ДПТ представлена переважно «хрущовськими» гуртожитками 5 пов. і одноповерховими бараками 1950-х років.

Територія – 5,3 га, житловий фонд – 23,0 тис.м², населення –1327 осіб.

Розрахунок існуючого населення та житлового фонду представлено в таблиці 3.1.1

Таблиця 3.1.

Існуючий житловий фонд та населення

№ ПП	Адреса	Пове рхо вість	Кільк ість кварт ир	Загаль на площа будинку, м2	Площа квартир в будинку, м2	Чисель -ність наसे лення, чол.	Площ а забуд ови, кв. м	Площ а житл ова кварт алу, Га	Щіль ність насе лення кварт алу, люд ./Га	Серед ня житл ова забез печен ість існ., м2/л юд.	Примітки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13
Житлова забудова, гуртожитки											
Мікрорайон III											
1	Електриків вул, 6.28/1	3	18	1098	933	46	521				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
2	Електриків вул, 6.28/11	1	2	136	116	5	182				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
3	Електриків вул, 6.28/12	1	2	128	109	5	190				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
4	Електриків вул, 6.28/13	1	2	144	123	5	218				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
5	Електриків вул, 6.28/14	1	2	132	112	5	192				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
6	Електриків вул, 6.28/14а	1	2	87	74	5	93				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
7	Електриків вул, 6.28/3	1	1	54	46	3	78				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.

8	Електриків вул, б.28/5	1	2	105	89	5	156				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
9	Електриків вул, б.28/6	1	2	106	90	5	126				ТЕП- (вих.дані). Підлягає знесенню.
10	Електриків вул, б.30	2	16	1458	1240	41	831				ТЕП- (вих.дані сайт). Підлягає знесенню.
11	Електриків вул, б.26/6	3	31	1864	1491	124	654				Гуртожиток. Підлягає знесенню.
12	Електриків вул, б.26/30Ак2	5	24	2640	2244	62	763				ТЕП- (вих.дані сайт). Гуртожиток. Підлягає знесенню.
13	Електриків вул, б.26/10	5	64	3811	3049	254	802				Гуртожиток. Підлягає знесенню.
14	Електриків вул, б.26/30А	5	29	3132	2662	75	803				ТЕП- (вих.дані сайт). Гуртожиток. Підлягає знесенню.
15	Електриків вул, б.26/30	5	30	3080	2618	77	778				ТЕП- (вих.дані сайт). Гуртожиток. Підлягає знесенню.
16	Електриків вул, б.28,28А	5	73	3203	2562	214	781				Гуртожиток. Підлягає знесенню.
17	Електриків вул, б.28Б	5	66	3605	3064	170	904				ТЕП- (вих.дані сайт). Гуртожиток. Підлягає знесенню.
18	Електриків вул, б.28В	5	60	1825	1551	155	499				ТЕП- (вих.дані сайт). Гуртожиток. Підлягає знесенню.
19	Електриків вул, б.26	3	17	1040	832	69	365				Гуртожиток. Підлягає знесенню.
	Разом квартал III:		443	27649	23005	1327	8938	5,3	250	17	

Територія ДПТ є частиною «Подільсько – Куренівського» промрайону:

- території промислової забудови – 50,8 га,
- території комунально-складської забудови - 13.42га,
- території громадської забудови – 3.85га,
- території МО -7.4 га.

Перспективний житловий фонд та населення

Існуючий житловий фонд підлягає знесенню відповідно до висновку балансоутримувача щодо технічного стану(зносу) конструкцій та будівель в цілому.

Розрахункова чисельність населення у житловому районі складається з чисельність населення, яке мешкає у житловому фонді, що проектується.

Загальна площа території проектної житлової багатоквартирної забудови складає **44,41 га**. Загальний обсяг житлового будівництва становитиме **1401,0 тис. м²** загальної площі, площі квартир - **971, 1тис. м²**, кількість квартир – **8365**.

Загальна кількість населення – 21.5 тис.осіб.

Обсяги житлового будівництва на проектний період наведено у таблиці 3.1.2

Таблиця 3.2

Житлове будівництво на проектний період

	Адреса	Поверховість	Кількість квартир	Загальна площа будинку, м2	Площа квартир в будинку, м2	Чисельність населення, чол.	Площа забудови, кв. м	Площа житлова кварталу, Га	Щільність населення кварталу (з урахуванням існуючих), люд./Га	Середня житлова забезпеченість проект., м2/люд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12
Багатоквартирні житлові будинки										
Квартал II										
1	Житловий будинок №1	6-15	254	44854	29476	655	5287			
2	Житловий будинок №2	6-14	205	36037	23785	529	4100			
3	Житловий будинок №3	6-14	287	49678	33268	739	4926			
4	Житловий будинок №4	6-8	157	30118	18214	405	4105			
5	Житловий будинок №5	7-12	180	34002	20910	465	4110			
6	Житловий будинок №6	5-14	192	36241	22267	495	4411			
7	Житловий будинок №7	5-7	36	6858	4170	93	1287			
8	Житловий будинок №8	5-9	146	27049	16991	378	4304			
9	Житловий будинок №9	6-12	121	21640	14070	313	2765			
	Разом квартал II:		1578	286476	183150	4070	35294	7,7900	522	45
Мікрорайон III										
1	Житловий будинок №1	8	129	21111	14972	333	2778			

2	Житловий будинок №2	7-8	148	24384	17138	381	3410			
3	Житловий будинок №3	4-9	196	32664	22804	507	4768			
4	Житловий будинок №4	7-8	216	35490	25062	557	4810			
5	Житловий будинок №5	7-12	254	40885	29467	655	4768			
6	Житловий будинок №6	7	208	34735	24132	536	5223			
7	Житловий будинок №7	4-9	193	32147	22384	497	4768			
8	Житловий будинок №8	7-11	249	40237	28941	643	4768			
9	Житловий будинок №9	7-10	224	36587	25984	577	4768			
10	Житловий будинок №10	7-11	286	46360	33183	737	5705			
11	Житловий будинок №11	4-9	193	32147	22384	497	4768			
12	Житловий будинок №12	7-8	94	15641	10931	243	2267			
13	Житловий будинок №13	7-12	272	44330	31584	702	5644			
14	Житловий будинок №14	4-9	193	32147	22384	497	4768			
15	Житловий будинок №15	8-11	252	40721	29302	651	4810			
16	Житловий будинок №16	7-11	243	39358	28198	627	4808			
17	Житловий будинок №17	4-9	193	32147	22384	497	4768			
18	Житловий будинок №18	7-11	235	38203	27293	607	4768			
19	Житловий будинок №19	7-10	234	37987	27118	603	4768			
20	Житловий будинок №20	7-9	200	32961	23202	516	4563			
21	Житловий будинок №21	5-10	222	36610	25783	573	5052			
22	Житловий будинок №22	7-8	215	35350	24981	555	4768			
23	Житловий будинок №23	7-9	220	35791	25518	567	4534			
24	Житловий будинок №24	7-9	202	33329	23444	521	4637			
25	Житловий будинок №25	8	212	34639	24566	546	4558			
26	Житловий будинок №26	7	79	13163	9145	203	1979			
27	Житловий будинок №27	8-11	243	39196	28219	627	4610			
28	Житловий будинок №28	6-9	181	29746	20976	466	4071			

	Разом квартал III:		5784	948065	671481	14922	125910	32,670	457	45
	<i>Квартал VI</i>									
1	Житловий комплекс. Буд 1	18	208	34542	24179	537	2020			
2	Житловий комплекс. Буд 2,3	27	329	54506	38154	848	2125			
	Разом квартал VI:		537	89048	62334	1385	4145	3,370	411	45
	<i>Квартал VII</i>									
1	Житловий будинок №1	27	213	35269	24688	549	1375			
	Разом квартал VII:		213	35269	24688	549	1375	0,670	819	45
	Разом багатоквартирні житлові будинки проектні:		8111	1358858	941653	20926	166723	44,4996	470	45

Реалізація програми житлового будівництва, передбаченої проектом Генерального плану м. Києва, планує збільшення середньої житлової забезпеченості в багатоквартирній забудові до 27,5 м²/люд.

В ДПТ вона складає – 45.0 м²/люд.

Середня щільність населення в кварталах багатоквартирної забудови становитиме **490 осіб/га.**

Благоустрій території. Значної уваги при розробці ДПТ приділено благоустрою територій житлової забудови. Для населення житлових будинків потреби в елементах благоустрою мають відповідати вимогам ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», п.п. 3.15-3.16 і становити не менше наведених у таблиці 3.4

Таблиця 3.3

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² /особу
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,7
Для відпочинку дорослого населення	0,1
Для занять фізкультурою	0,1*
Для господарських цілей	0,3**
Для вихулу собак	0,3***
Для стоянки автомашин****	

Примітка:

* Згідно з приміткою № 2 до таблиці 3.2 показник зменшено 1,0 м²/особу (при використанні спортивно-оздоровчих закладів –ТОВ "Спортивно-оздоровчий комплекс "Монітор"/ Фітнес-клуб з басейнами дитячим та для дорослих).

** Показник може бути значно скорочений при забудові багатоповерховими будинками, так як сушіння білизни відбувається в межах житлових будинків, а для будинків, обладнаних сміттепроводами, може бути зменшена територія майданчиків для сміттєзбірників.

*** Розміщення майданчиків для вихулу собак пропонується в межах озелених території загального користування, як спеціально обладнані площадки.

**** Розрахунок потреби в місцях для тимчасового зберігання автомобілів наведений в розділі "Транспортна інфраструктура"

Виходячи з зазначеного вище, розрахункові потреби в елементах благоустрою території житлової забудови наведено в таблиці 3.1.4

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

№ п/п	Елементи благоустрою	Одиниця виміру			
			Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	м ²	-	152600	152600
2	Для відпочинку дорослого населення	м ²	-	21800	21800
3	Для занять фізкультурою	м ²	-	21800	21800
4	Для господарських цілей	м ²	-	65400	65400
	Разом	м ²	-	261600	261600
		га	-	26.16	26.16

Озеленення житлових кварталів (6 м² на 1 люд) складає — 9.52 га (а розрахунками – 12.5га). Недотримані в повному обсязі елементи благоустрою прибудинкових територій, в зв'язку з невеликою площею дворових просторів. Вказані відхилення від вимог ДБН 360-92** були розглянуті на засіданні секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ та погоджені. (Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ) .

4. РОЗРАХУНОК ТА РОЗМІЩЕННЯ УСТАНОВИ ТА ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування для проектної забудови

Розрахунок потреби підприємств і установ обслуговування житлового району виконаний відповідно до перспективного розселення згідно з нормативами, закладеними у ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», наказі Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. № 409 та з урахуванням прогнозу демографічної ситуації, прийнятого за основу проектом Генерального плану м. Києва. 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 (середній показник по м.Києву забезпеченості на 1,0 тис. осіб місцями в дошкільних навчальних закладах – 34 місця, в школах – 114 місць). Вказані показники були попередньо погоджені з управлінням освіти міста.

Результати цього розрахунку наведені у таблиці 4.2

Загальна кількість населення в межах ДПТ складає **20.9 тис.осіб**. Необхідна кількість місць у дитячих дошкільних закладах —**711 місць**.

В проекті передбачається будівництво чотирьох дитячих дошкільних закладів вбудовано-прибудованих на 160, 140, 140, 150, 150 місць.

Для проектного населення необхідно забезпечити 2382 місць в загальноосвітніх школах. Планується будівництво двох Навчально-виховний комплексів по 1500 місць кожний.

В навчально-виховному комплексі, що знаходиться в житловому утворенні 3.2 передбачається розміщення дитячого дошкільного закладу на 150 місць.

В складі навчально-виховного комплексу, що розташовується в житловому утворенні 3.1, передбачається розміщення передбачено розміщення школи мистецтв, спортивного комплексу, позашкільних установ.

В зв'язку з тим, що установи освіти не мають нормативних площ земельних ділянок, параметри їх потребують погодження з Мінрегіоном України. (Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ.)

Таблиця 4.1

Існуючі підприємства обслуговування

№ п/п або експл. проектна	Адреса житлового будинку		Назва/Функціональне призначення приміщень	Загальна площа приміщен ь (кв.м)	Торг ова площ а (кв.м)	Кількіст ь працюю чих	Кількість відвідува чів одночасн о (студентів)	Примітки
	Назва вулиці	номер будинку						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>Квартал 1</i>								
1	Електриків	15/16	Відокремлений структурний підрозділ Дарницька дистанція колії ПЗ залізниці (охорона зона мосту) адм.будівля	475		24	7	
<i>Квартал 3</i>								
1	Електриків	26	Офіси "Завод" Ленінська кузня" поліклініка	12738		637	191	
<i>Квартал 4</i>								
2 (експл. проектна)	Електриків	29 А	ТОВ "Спортивно- оздоровчий комплекс "Монітор"/ Фітнес- клуб	18487		404		вихідні дані

			Басейн №1 на 4 доріжки	300 кв.м. площа дзеркала води				
			Басейн №2 на 1 доріжку (дитячий)	60 кв.м. площа дзеркала води				
			Басейн №5 на 7 доріжок	400 кв.м. площа дзеркала води				
			Басейни вуличні	290 кв.м. площа дзеркала води				
<i>Квартал 5</i>								
6 (експл. проектна)	Електриків вулиця	26/87	Академія муніципального управління	3 696		189	1 800	
7 (експл. проектна)	Електриків вулиця	34	Палац культури "Завод" Ленінська кузня"	4 481				дані відсутні
8 (експл. проектна)	Електриків вулиця	26/9	Головний офіс ДП "Кондитерська корпорація "ROSHEN"	3 415		171	51	
<i>Квартал 7</i>								
5 (експл. проектна)	Електриків	33	в/м 204, в/ч А-0515					дані відсутні
	Квартали громадськості разом:			43 292		1 455	2 049	

**Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ
обслуговування для проектної забудови**

Таблиця 4.2

Розрахункова чисельність населення тис. осіб						21,5
Види підприємств і установ	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Необхідне будівництво	Розміщення
Установи народної освіти						
Дитячі дошкільні заклади	місце/1000 осіб	34	711	0	711	За рахунок будівництва ДДЗ на території кварталу
Загальноосвітні школи	місце/1000 осіб	114	2386	0	2386	За рахунок будівництва нової школи на території кварталу
Позашкільні установи (дитячий клуб)	місце/1000 осіб	8	167	0	167	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи						
Стаціонари усіх типів для дорослих із допоміжними будинками, спорудами	ліжок / 1000 осіб	14	293	0	293	

Поліклініки, аматорії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну / 1000 осіб	24	502	0	502	Потреба задовольняється за рахунок кабінетів сімейного лікаря у вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків в кварталі
Спортивні зали загального користування	м2 площі підлоги	80	1674	0	1674	Потреба задовольняється за рахунок спортивних залів комплексу
Басейни криті та відкриті загального користування	м2 дзеркала води	48	1004	0	1004	Потреба задовольняється за рахунок спортивних залів комплексу
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м2 заг. площі	70	1465	0	1465	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
Установи культури і мистецтва						
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності	м2 підлоги/ 1000 осіб	20	419	0	419	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
Бібліотеки	тис. од. зберігання/	3,5	73		73	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
	чит. місць	2	42		42	
Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування						
Магазини, у тому числі:	м2 торг площі	230	4813	0	4813	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
* продовольчої торгівлі	м2 торг площі	80	1674	0	1674	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК

* непродовольчої торгівлі	м2 торг площі	150	3139	0	3139	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
Підприємства громадського харчування	місць	40	837	0	837	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
Установи побутового обслуговування	роб. місць	5	105	0	105	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК

Таблиці 4.3

Проектні установи народної освіти

№ кварталу на ДПТ/№ по експлікації	Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потуж ність	Площа ділянки, Га	Загальна площа закладу, м ²	Рівень в системі обслуговування
1	2	3	4	5	6	7	8
Дошкільні навчальні заклади			Потреба (34 місця на 1000 осіб):			711	
2-й квартал							
2/18	ДНЗ проектний (етап 5 років)	-//-	місць	160	0,2839	1 848,00	МР
3-й мікрорайон							

3/18	ДНЗ проектний (етап 5 років)	-//-	місць	140	0,3696	1 564,00	МР
3/18	ДНЗ проектний (етап 5 років)	-//-	місць	140	0,3498	1 672,00	МР
3/18	ДНЗ проектний (етап 5 років)	-//-	місць	150	0,4309	1 954,00	МР
3/17	ДНЗ у складі навчально- виховного комплексу (етап 5 років)	-//-	місць	150	0,45	1 500,00	МР
Разом місць у дошкільних навчальних закладах:				740	Баланс, вільних місць:	29	
Загальноосвітні навчальні заклади			Потреба (114 місця на 1000 осіб):			2386	
3-й мікрорайон							
3/17	Навчально- виховний комплекс (етап 5 років)	-//-	місць	1 500	1,6	11 084,00	МР
3/17	Навчально- виховний комплекс (етап 5 років)	-//-	місць	1 350	1,36	25 605,00	МР
Разом місць у загальноосвітніх навчальних закладах:				2850	Баланс, вільних місць:	464	

Таблиця 4.4

Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування по кварталам

№ п/п	Адреса будинку		Призначення вбудовано- прибудованих приміщень	Площа вбудовано- прибудованих приміщень (кв.м)	Площа зали (Торгова, виставкова, обідня), м ²	Кількість працюючих	Кількість відвідувачів одночасно або за зміну
	Назва вулиці	Проектний номер будинку					
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Квартал 1</i>							
1	Електриків вулиця	26 (експл.)	Багатофункціональний комплекс	32 995			
			офіс	28 945		1 447	434
			магазин	3 253			
			продовольча торг. пл.		585	49	195
			непродовольча торг. пл.		1 366	57	455
			кафе	798	399	15	199
	Квартал 1 разом:			32 995		1 568	1 284
<i>Квартал 2</i>							
1	Електриків вулиця	1	Кредитно-фінансові установи	876	---	58	11
			Заклади громадського харчування	698	349	14	174
			офіс	2 278		114	34
			магазин	1 436			
			продовольча торг. пл.		258	22	86
			непродовольча торг. пл.		603	25	201

2	Електриків вулиця	2	Галерейні комплекси	767	614	8	123
			офіс	2 590		130	39
			магазин	495			
			продовольча торг. пл.		89	7	30
			непродовольча торг. пл.		208	9	69
			кафе	248	124	12	62
3	Набережно-Рибальська дорога	3	Магазин непродовольчих товарів	768	461	19	154
			офіс	3 629		181	54
			кафе	329	165	12	82
4	Електриків вулиця	4	Магазин продовольчих товарів	918	275	23	92
			аптека	433	260	11	87
			офіс	1 360		68	20
			кафе	393	197	12	98
5	Електриків вулиця	5	Магазин непродовольчих товарів	962	577	24	192
			офіс	1 736		87	26
			кафе	412	206	13	103
6	Набережно-Рибальська дорога	6	Заклади громадського харчування	493	246	13	123
			офіс	1 767		88	27
			магазин	1 150			
			продовольча торг. пл.		207	17	69
			непродовольча торг. пл.		483	20	161

7	Електриків вулиця	7	офіс	1 287		64	19
8	Електриків вулиця	8	офіс	3 304		165	50
9	Набережно-Рибальська дорога	9	Кабінет сімейного лікаря	531		27	96
			офіс	3 215		161	48
10	Супермаркет Novus	б/н	магазин	5 000			
			продовольча торг. пл.		900	75	300
			непродовольча торг. пл.		2 100	88	700
11	Готелі	б/н	Готелі	3 495	80 номерів	27	120
	Квартал 2 разом:			40 570		1 594	3 451
<i>Мікрорайон 3</i>							
<i>Квартал 3.1</i>							
9	Готельний комплекс	29 (експл.)	Готелі	41 574	650 номерів	80	975
2	Електриків вулиця	1	офіс	2 778		139	42
3	Електриків вулиця	2	офіс	3 410		170	51
4	Електриків вулиця	3	Заклади громадського харчування	618	309	14	155
			офіс	2 708		135	41
			магазин	1 442			

			продовольча торг. пл.		260	22	87
			непродовольча торг. пл.		606	25	202
5	Електриків вулиця	4	Магазин непродовольчих товарів	1 260	756	32	252
			офіс	3 009		150	45
			кафе	540	270	13	135
6	Електриків вулиця	5	Магазин непродовольчих товарів	1 251	751	31	250
			Кабінет сімейного лікаря	652		30	112
			офіс	2 329		116	35
			кафе	536	268	13	134
7	Електриків вулиця	6	Магазин продовольчих товарів	1 269	381	32	127
			аптека	302	181	8	60
			Кредитно-фінансові установи	693	---	46	9
			офіс	2 417		121	36
			кафе	544	272	13	136
Квартал 3.2							
1	Електриків вулиця	7	Магазин непродовольчих товарів	1 442	865	36	288
			Кабінет сімейного лікаря	940		42	160
			офіс	1 768		88	27
			кафе	618	309	14	155
2	Електриків вулиця	8	Галерейні комплекси	495	396	5	79
			Магазин непродовольчих товарів	1 361	817	34	272
			офіс	2 329		116	35

			кафе	583	292	14	146
3	Електриків вулиця	9	Заклади громадського харчування	911	455	16	228
			Магазин непродовольчих товарів	2 126	1 275	53	425
			офіс	1 732		87	26
4	Електриків вулиця	11	офіс	4 768		238	72
5	Електриків вулиця	12	Заклади громадського харчування	345	173	12	86
			офіс	1 115		56	17
			магазин	806			
			продовольча торг. пл.		145	12	48
			непродовольча торг. пл.		338	14	113
6	Електриків вулиця	14	офіс	4 768		238	72
7	Електриків вулиця	15	Магазин непродовольчих товарів	1 139	683	28	228
			офіс	3 672		184	55
8	Електриків вулиця	17	Магазин непродовольчих товарів	882	529	22	176
			Магазин продовольчих товарів	882	264	22	88
			офіс	3 005		150	45
9	Електриків вулиця	18	офіс	2 329		116	35
			магазин	1 708			
			продовольча торг. пл.		307	26	102
			непродовольча торг. пл.		717	30	239
			кафе	732	366	15	183

10	Електриків вулиця	19	Магазин непродовольчих товарів	1 953	1 172	49	391
			Заклади громадського харчування	837	419	15	209
			офіс	1 978		99	30
11	Електриків вулиця	28 (експл.)	Культурний центр	11 190			
			Школа танців	2 520	Площа пола: 1800	27	360
			Фітнес клуб	949	Площа пола: 800	7	115
			Школа мистецтв	2 220	Площа пола: 1500	39	480
			Оперна студія	1 901	Площа пола: 1500	19	210
			Театральна студія	3 600	Площа пола: 2400	39	350
Квартал 3.3							
1	Електриків вулиця	10	Галерейні комплекси	1 110	888	11	178
			Заклади громадського харчування	880	440	16	220
			офіс	1 660		83	25
			магазин	2 054			
			продовольча торг. пл.		370	31	123
			непродовольча торг. пл.		863	36	288
2	Електриків вулиця	13	Магазин продовольчих товарів	577	173	14	58
			Магазин непродовольчих товарів	577	346	14	115

			офіс	4 490		225	67
3	Електриків вулиця	16	Кредитно-фінансові установи	670	---	45	9
			офіс	3 158		158	47
			Магазин непродовольчих товарів	686	412	17	137
			кафе	294	147	12	74
4	Електриків вулиця	20	Заклади громадського харчування	424	212	13	106
			аптека	874	524	22	175
			офіс	2 274		114	34
			магазин	990			
			продовольча торг. пл.		178	15	59
			непродовольча торг. пл.		416	17	139
Квартал 3.4							
1	Електриків вулиця	21	Галерейні комплекси	850	680	8	136
			Магазин непродовольчих товарів	947	568	24	189
			офіс	2 850		143	43
			кафе	406	203	13	101
1	Електриків вулиця	22	Заклади громадського харчування	593	297	14	148
			офіс	2 791		140	42
			магазин	1 384			
			продовольча торг. пл.		249	21	83
			непродовольча торг. пл.		581	24	194
2	Електриків вулиця	23	Заклади громадського харчування	420	210	13	105

			Магазин непродовольчих товарів	981	588	25	196
			офіс	3 133		157	47
3	Електриків вулиця	24	Заклади громадського харчування	420	210	13	105
			Магазин непродовольчих товарів	981	588	25	196
			офіс	3 133		157	47
4	Електриків вулиця	25	аптека	594	356	15	119
			офіс	3 964		198	59
5	Електриків вулиця	26 (експл.)	Багатофункціональний комплекс	5 020			
			магазин	558			
			продовольча торг. пл.		100	8	33
			непродовольча торг. пл.		234	10	78
			офіс	4 462		223	67
6	Електриків вулиця	26	Кредитно-фінансові установи	1 979	---	132	18
7	Електриків вулиця	27	аптека	884	530	22	177
			офіс	3 727		186	56
8	Електриків вулиця	28	Кредитно-фінансові установи	1 298	---	87	16
			Магазин продовольчих товарів	581	174	15	58
			офіс	3 244		162	49
			кафе	643	322	14	161
9	Електриків вулиця	26 (експл.)	Багатофункціональний комплекс	17 890			

			магазин	3 845			
			продовольча торг. пл.		692	58	231
			непродовольча торг. пл.		1 615	67	538
			офіс	14 045		702	211
	Мікрорайон 3 разом:			221 065		6 668	13 785
<i>Квартал 4</i>							
1	Набережно-Рибальська дорога	31 (експл.)	Спортивний комплекс	3 044		63	560
2	Набережно-Рибальська дорога	31 (експл.)	Спортивний комплекс	1 853		40	340
	Квартал 4 разом:			4 897		103	900
<i>Квартал 6</i>							
1	Житловий комплекс		Багатофункціональний комплекс	47 879			
	Квартал 6 разом:		магазини	8 529			
			продовольча торг. пл.		1 535	128	512
			непродовольча торг. пл.		3 582	149	1 194
			офіс	39 350		1 968	590
				47 879		2 245	2 296

<i>Квартал 7</i>							
1	Електриків вулиця	1	Багатофункціональний комплекс	11 490			
			магазин	3 240			
			продовольча торг. пл.		583	49	194
			непродовольча торг. пл.		1 361	57	454
			офіс	8 250		413	124
	Квартал 7 разом:			11 490		518	772
	Квартали громадськості разом:			358 895		12 695	22 488

Кількість робочих місць на даний час в межах ДПТ орієнтовно складає 1432, на території Відкрите акціонерне товариство "Завод"Ленінська кузня" - до 600. Всього кількість робочих місць, що на даний час є в межах ДПТ – 2032.

Проектними рішеннями пропонується збільшення робочих місць до 12,7, для забезпечення збалансування працевзайнятості та розселення.

Відповідно до рішень проекту Генерального плану м.Києва передбачено формування загальноміського центру Правобережної частини Києва - ділового, торгового та розважального центру «Петрівський». В структурі місць прикладання праці у межах проектної території переважаючими видами економічної діяльності є:

- професійна, наукова та технічна діяльність, у яких задіяні 2,0% працюючих,
- промисловість, комунальні служби міста, - зайнято працюючих 10,0 %;
- логістика, складські, де задіяні 7,4% трудових ресурсів;
- інформаційна, адміністративно-фінансова та телекомунікації, торгівля, розваги та відпочинок а також інші види економічної діяльності (80,6%).

Очікується збільшення робочих місць з 19, 7 тис. до 34,3 місць в цілому в межах вказаного центру з урахування існуючих.

Таким чином, кількість запропонованих робочих місць в межах ДПТ , а також з урахуванням прилеглих територій надасть можливість зменшити кількість маятникових поїздок до мінімуму, що відповідає рішенням і чинного генплану та проекту Генерального плану м.Києва.

5. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

На даний час зелені насадження загального користування в межах території проектування представлені пам'яткою історії, науки і техніки, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва – історико - меморіальний комплекс «Парк Моряків» (початок ХХ ст..1960р), охоронний номер № 923-Кв – 1.86 га (виконано в межах ДПТ «Проект коригування меж пам'ятки місцевого значення історії, науки і техніки, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва – історико-меморіального комплексу «Парк моряків»), озеленені території обмеженого користування складають 8.64 га.

На території підприємств та установ, що знаходяться в межах ДПТ, відповідно до їх генеральних планів виконано озеленення та благоустрій.

Видалення насаджень приймається на наступних стадіях проектування на основі акту обстеження зелених насаджень (Рішення Київської Міської Ради «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» № 384/6600 від 27.11.2011р.).

Вздовж вулиць Набережна – Рибальська дорога виявлені смугові захисні насадження дерев - 0.5 га. Цей вид насаджень групи спеціального призначення – суттєва перепона розповсюдженню забруднюючих повітря речовин від згорання автомобільного палива внаслідок інтенсивного розвитку цього виду транспорту і скупчення його на території міської забудови. Повітроочисна функція вуличних насаджень в місті недостатньо використовується як в конструкціях цих насаджень, так і в асортименті висаджуваних дерев і кущів.

Розбудова житлових кварталів вимагатиме проектування як внутрішньо квартального озеленення (обмеженого користування) так і достатньої кількості зелених насаджень загального користування (скверів, бульварів, набережних, паркової зони) 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/особу. Виходячи з перспективної кількості населення житлових кварталів, що проектується – 20,9 тис.осіб, площа озелених територій житлового кварталу має складати 12,5 га. В проекті вказані території складають — 9.52* га.

В якості основної композиційних вісей системи зелених насаджень району проектування пропонується зона громадських просторів каналів, набережної на затоні Гавані з «Парком Моряків» та набережної з боку р.Дніпро. Озеленені території вказаних просторів запроектовані як єдина безперервна система.

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 дворові 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/особу, або загалом 20,9 га, що задовольняється проектом частково – 7,68* га - 35%. Однак, територія проектування межує відповідно рішень проекту Генерального плану міста Києва з рекреаційною 7 планувальною зоною – Долина Дніпра, виходить на акваторію Дніпра, має зручне сполучення з Трухановим островом – місцем відпочинку та розваг мешканців Києва та гостей міста, що є компенсуючим заходом забезпечення нормативним рівнем озеленення загальноміського значення для мешканців цього житлового району.

Таким чином, в проектній системі озеленення території, що розглядається в детальному плані, присутні усі три групи озелених територій, що визначаються за функціональною ознакою, а саме:

- загального користування – сквери, бульвари – елементи міської забудови;
- обмеженого користування – насадження на прибудинкових територіях житлових кварталів і громадських центрів, дитячих закладів, на територіях підприємств, науково-дослідних інститутів тощо;
- спеціального призначення – насадження у санітарно-захисних зонах підприємств і охоронних зонах транспортних, інженерних споруд, інженерних комунікацій, автошляхів, озеленення вулиць.

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

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

- «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України», наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 р. № 106;

- Державні будівельні норми ДБН 360-92**;

Видалення насаджень приймається на наступних стадіях проектування на основі акту обстеження зелених насаджень (Рішення Київської Міської Ради «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» №384/6600 від 27.11.2011р.).

ПРИМІТКА *Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ

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

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН 360-92**(таблиця 9.1)

Таблиця 5.1

Розрахунок озелених територій загального користування*					
Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН 360-92** м ²	Необхідно озелених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб	Існуюча забезпеченість в межах ДПТ, га	Перспективна в межах ДПТ, га
			перспективна		
Зелені насадження загального користування районні	10	20,9	20,9	1.86	7,68
Розрахунок озелених територій обмеженого користування*					
Зелені насадження в межах, кварталів, що проектується;	6	12,5	20,9	-	9.52
Спецпризначення				3.31	7,19

ПРИМІТКА *Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ

6. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Необхідно передбачити влаштування під'їзних шляхів, поворотних майданчиків, що забезпечуватимуть можливість розвороту пожежних, сміттєзбиральних машин, відповідно до вимог п. 3.11* ДБН 36-92**. При проектуванні проїздів потрібно дотримуватися вимог (п. 7.27 примітка 1 до таблиці 7.1 ДБН 36-92**) і пішохідних шляхів з урахуванням нормативів (ДБН В. 1.1-7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»)*.

Територія ДПТ розташована в зоні обслуговування СДПЧ – 14, що повністю покриває територію кварталу. Однак, відповідно до рішень проекту Генерального плану м.Києва, передбачається будівництво перспективного пожежного депо в районі Блокбастеру по просп.Московському, що будується, площею земельної ділянки 0.5 га на 6 постів, яке буде обслуговувати забудову території проектування і перспективну забудову Рибальського острову і іншої території Подолу.

ПРИМІТКА *Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ

Споруди громадської забудови, будівництво яких передбачається, повинні обладнуватись системами автоматичної пожежної сигналізації та системами автоматичного пожежогасіння.

Опорядження стін і стель громадських та житлових будівель необхідно передбачати з вогнетривких матеріалів.

Об'єм води на пожежогасіння визначено згідно ДБН В.2.5-74:2013 табл.3,4 виходячи з розрахунку гасіння двох одночасних пожеж при витратах води на зовнішнє пожежогасіння 35 л/с, внутрішнє пожежогасіння 10л/с. Термін пожежогасіння – 3 години.

$$Q_{\text{пож.}} = [2 \times (35 + 15) + 28,8] \times 3,6 \times 3 = 1391,1 \text{ м}^3/\text{добу} = 463,7 \text{ м}^3/\text{год.} = 128,8 \text{ л/с.}$$

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 Ø400 мм і більше - можливо вирішувати окремими вводами від зазначених мереж. Об'єм води на пожежогасіння становить 28,8 л/с.

7. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

Існуючий стан

Територія ДПТ обмежена магістральною вулицею загальноміського значення – Набережно-Рибальською дорогою, Гаванню та залізничними коліями.

Вулична мережа

Зі сходу територія ДПТ обмежується вулицею Набережно-Рибальською, що є складовою частиною основної меридіональної магістралі правобережжя Києва: Столичне шосе – Наддніпрянське шосе – Набережне шосе – вул. Набережно-Хрещатицька – вул. Набережно-Рибальська, з шириною в червоних лініях 40 м, шириною основної проїжджої частини 23,6 м, кількістю смуг руху 6.

З заходу та півдня територія ДПТ обмежується гідротехнічними спорудами Гавані.

З півночі територія ДПТ обмежується коліями північного вантажного півкільця Південно-Західної залізниці.

Існуюча промислова зона та житлові утворення на території ДПТ обслуговується магістральною вулицею районного значення Електриків, з шириною в червоних лініях 36 м, шириною основної проїжджої частини 13,5 м, кількістю смуг руху 4.

Загальна протяжність вуличної мережі території ДПТ складає 4,10 км, з них:

- магістралі загальноміського значення: 1,92 км;
- магістралі районного значення: 1,14 км;
- вулиці місцевого значення – 1,03 км.

Щільність вулично-магістральної мережі ДПТ: 3,18 км/км².

Таблиця 7.1

Загальна характеристика існуючої вуличної мережі ДПТ

№	Назва вулиць	Довжина, м	Ширина проїжджої частини, м	Кількість смуг	Ширина в червоних лініях, м
Загальноміського значення					
1.	вул. Набережно-Рибальська	1920	23,6	6	40
Районного значення					
2.	вул. Електриків	1140	13,5	4	35
Вулиці місцевого значення					
3.	вул. Електриків	1030	8	2	35

Залізничний транспорт території ДПТ включає магістральну, електрифіковану лінію залізниці, що поєднує станції Київ-Петрівка – Київ-Дніпровський, яка призначена для транзитного вантажного обходу станцій Київ-Пасажирський та Київ-Товарний, розташованих в адміністративно-діловому ядрі міста. На ділянці Петровського залізничного мостового переходу через р. Дніпро залізниця одноколійна. На ділянці від Петровського мостового переходу до горловини ст. Київ-Петрівка – двоколійна.

По виробничій території ДПТ проходять численні під'їзні залізничні шляхи, які будуть демонтовані в зв'язку зі зміною цільового призначення та повній реконструкції території Рибальського півострова.

Пасажирський транспорт території ДПТ включає автобусні маршрути №№ 114, 114А, 88, 53.

- Транзитний автобусний маршрут № 114 зв'язує ж/м Троєщина з центральним залізничним вокзалом, через: вул. Милославську – просп. Генерала Ватутіна – міст Георгія Фукса – вул. Набережно-Рибальську – Набережно-Хрещатицьку – Володимирський узвіз.
- Місцевий автобусний маршрут №53 зв'язує Рибальський півострів зі станцією метрополітену «Контрактова площа».
- Автобусний маршрут № 88 зв'язує Рибальський півострів з ж/м Оболонь.

Таблиця 7.2

Маршрути громадського транспорту

№ маршруту	Маршрут
	Автобус
114, 114А	вул. Милославська – Центральний залізничний вокзал
53	ст. метро «Контрактова площа» – Рибальський півострів
88	вул. Північна – Рибальський півострів

Найближчі станції Куренівсько-Червоноармійської лінії метрополітену розташовані на відстані від 2,03 км до 2,6 км, що значно перевищує нормативний радіус пішохідної доступності. Підвіз пасажирів на метрополітен відбувається за рахунок нерейкового транспорту.

Щільність мережі наземного громадського транспорту ДПТ становить 3,13 км/км².

В перспективі передбачено будівництво станції метрополітену (та/або LRT) «Суднобудівна», в конструкціях Подільського мостового переходу.

За наявності необхідного попиту можливо відкриття платформи міської кільцевої залізниці «Оболонь».

Головними недоліками транспортного обслуговування території ДПТ є:

1. Фактична транспортна ізоляція території, як наслідок природних (русло р. Дніпро та Гавань), та техногенних (залізниця та магістраль неперервного руху Набережно-Рибальська), перешкод, що утворюють значні перепробіги транспорту, включаючи громадський.
2. Наднормативні відстані пішохідних зав'язків території ДПТ з сусідніми виробничими та житловими утвореннями. Недосяжність в межах пішохідної доступності систем швидкісного рейкового транспорту.
3. Низька щільність та недорозвиненість вуличної мережі та мережі громадського транспорту.

Проектні рішення

Вулична мережа. З огляду на повну трансформацію планувальної структури, внаслідок зміни функціонального призначення території, передбачається принципова трансформація ВДМ в межах ДПТ. Зокрема:

1. З огляду на надлишкову пропускну спроможність вул. Набережно-Рибальської, незадовільну транспортну доступність території західніше вул. Набережно-Рибальської (через наявність роздільної смуги, та відсутності лівих поворотів), та соціально-реакційну цінність берегової кромки Дніпра, пропонується розкласти загальноміську магістраль, що поєднує вул. Набережно-Хрещатицьку та Московський просп., на два коридори з одностороннім рухом, та організацією неперервного саморегульованого руху.
 - Перший коридор: непарний бік вул. Набережно-Рибальської (напрямок руху на північ).
 - Другий коридор: вісь вул. Електриків (в існуючих червоних лініях), з проколом під залізницею та включенням у транспортну розв'язку на перетині Московського просп. та просп. Героїв Сталінграду.
2. З огляду на транспортну ізоляцію території ДПТ від території Подолу, зокрема через відсутність лівого повороту з вул. Набережно-Хрещатицької на вул. Набережно-Рибальську, пропонується внести зміни до проекту реконструкції Подільського мостового переходу, створивши транспортні переходи між Рибальським півостровом та Подолом в обох напрямках (через перехрестя вул. Набережно-Хрещатицької та Верхнього і Нижнього валів).
3. Внутрішньоквартальна мережа складається з парних односторонніх основних проїздів завширшки 7 м, та двосторонніх другорядних проїздів завширшки 6 м, які закінчуються тупиками з розворотними майданчиками.
4. Зв'язок внутрішньоквартальної мережі з зовнішньою магістральною мережею здійснюється через шлюзи, що мають розширену проїжджу частину та виконують функцію швидкісно-перехідних смуг.

Загальна протяжність вуличної мережі території ДПТ передбачається – 12,56 км, з них магістральні вулиці – 7,94 км, вулиці місцевого значення – 4.62 км.

Щільність перспективної вуличної мережі ДПТ становитиме 9,77 км/км²; щільність магістральної мережі – 6,17 км/км².

Таблиця 7.3

Загальна характеристика перспективної вуличної мережі ДПТ

№	Назва вулиць	Довжина, м	Ширина проїжджої частини, м	Кількість смуг	Ширина в червоних лініях, м
Загальноміського значення безперервного руху					
1.	Набережно-Рибальська	1897	25	6	40
2.	Електриків	2602	25	6	35
3.	Проектна_1	287	25	6	35
4.	Міст	1101	25	6	80
Районного значення					
1.	Електриків	408	15	4	30-40
2.	Проектна_2	750	15	4	40
3.	Проектна_3	891	15	4	25
Вулиці місцевого значення					
1.	Проектні проїзди головні	3126	7-7,5	2	20
2.	Проектні проїзди другорядні	1493	7,5	2	21

Пасажирський транспорт. З огляду на зміну функціонального призначення території, з будівництвом житлового утворення зі значною щільністю населення, передбачається реорганізація мережі громадського транспорту. Зокрема:

- Автобусний маршрут № 114 змінить трасування, у відповідності до схеми ОДР, що передбачає односторонній рух вулицями Набережно-Рибальська та Електриків.
- Маршрут № 114 також змінить трасування з Гаванського мосту на новий перехід у створі вул. Верхній та Нижній Вал, оскільки існуюча схема ОДР, яка не передбачає лівого повороту з Набережно-Хрещатицької на Набережно-Рибальську ускладнює раціональну організацію маршруту.
- Автобусний маршрут №53 змінить трасування, з обходу Гавані вулицями: Набережно-Лугова – Електриків, на новий перехід на Рибальський півострів у створі вул. Верхній та Нижній Вал, що значно скоротить протяжність маршруту та тривалість сполучення Рибальського півострова зі ст. метрополітену «Контрактова площа». Також буде збільшено місткість рухомого складу та зменшено інтервали руху, у відповідності до нового попиту.
- Автобусний маршрут № 88 буде продовжений до Контрактової площі.

В перспективі головне транспортне навантаження нового житлового утворення повинна прийняти лінія швидкісного поза вуличного транспорту, через станцію «Суднобудівна». Пропонується завершити будівництво Подільського мостового переходу з влаштуванням лінії швидкісного позавуличного транспорту

на нижньому ярусі, що сполучатиме вул. Верхній та Нижній Вал – Подільський мостовий перехід – вул. Бальзака/вул. Алішера Навої.

Також в перспективі передбачається введення в експлуатацію платформи міської електрички «Оболонь».

Щільність мережі наземного громадського пасажирського транспорту в районі проектування складатиме 2,85 км/км².

Пішохідна інфраструктура ДПТ включає тротуари по периметру вуличної мережі та внутрішньоквартальних проїздів, пішохідні зони вздовж каналів та небережних, що забезпечують необхідні транспортні та рекреаційні пішохідні зв'язки в межах ДПТ. Перетин пішоходів з магістральними вулицями: Набережно-Рибальською та Електриків передбачається позавуличними. На Набережно-Рибальській шляхом використання діючих пішохідних переходів, а на Електриків шляхом влаштування позавуличних переходів в конструкціях каналів, з пандусами ухилом до 80 ‰.

Велосипедна інфраструктура ДПТ включає велосипедні доріжки вздовж магістральних вулиць. Основний велосипедний маршрут буде прокладено вулицями Набережно-Рибальська та Електриків, другорядні – внутрішньоквартальними проїздами.

З метою покращення зв'язаності Рибальського півострова з Подолом передбачено влаштування велосипедно-пішохідного переходу в складі з'їзду з Подільського мостового переходу на вул. Верхній та Нижній Вал, загальною шириною 6 м. Пішохідний маршрут виконує транзитно-рекреаційну функцію між частинами території міста, розділеної водоймою.

Проектний пішохідно-велосипедний перехід передбачає безбар'єрний зв'язок з бульваром вул. Верхній та Нижній Вал, що не перетинається з автомобільним рухом в одному рівні, що забезпечує безбар'єрність та зручність використання для всіх груп населення.

Гаражі та автостоянки

Для визначення кількості автомобілів, що належать мешканцям багатоквартирної забудови, використовуємо прийнятий в проекті Генерального плану м. Києва рівень автомобілізації етап 20 років - 375 автомобілів індивідуального користування на 1 тис. мешканців.

Потрібна кількість місць для постійного зберігання автомобілів в межах ДПТ складає 8062, 1 машиномісце гостьової автостоянки на 10 квартир - 836 м/м.

Проектом ДПТ передбачено будівництво 2-х окремих багатоповерхових гаражів для постійного зберігання автомобілів, площею 7470 м² та ємністю 1196 машино-місць, а також 37 надземно-підземних 2-рівневих вбудованих паркінгів для постійного зберігання автомобілів, площею 174042 м² та ємністю 4973 машино-місць. Таким чином, забезпеченість місцями постійного зберігання автомобілів складає 6169м/м.

№	Адреса	Назва/Функціональне призначення приміщень	Площа забудови паркінгу, м2	Загальна площа паркінгу, м2	Чисель- ність м/м
1	2	3	4	5	6

Квартал I

1	26 (експл. проектна) Багатофункціона льний комплекс	Вбудований паркінг	1808	3615	103
	Разом квартал I:		1808	3615	103

Квартал II

1	Житловий будинок №1	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	3316	6632	189
2	Житловий будинок №2	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2217	4435	127
3	Житловий будинок №3	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2619	5237	150
4	Житловий будинок №4	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	1997	3995	114
5	Житловий будинок №5	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2248	4495	128
6	Житловий будинок №6	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2007	4014	115
7	Житловий будинок №8	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2297	4594	131
8	Житловий будинок №9	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	1071	2143	61
	Разом квартал II:		17773	35545	1016

Мікрорайон III

Квартал 3.1

1	Житловий будинок №1	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	1850	3699	106
2	Житловий будинок №2	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	1463	2925	84
3	Житловий будинок №3	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
4	Житловий будинок №4	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
5	Житловий будинок №5	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
6	Житловий	Надземно-підземний 2-	2773	5545	158

	будинок №6	рівневий паркінг			
--	------------	------------------	--	--	--

Квартал 3.2

1	28 (експл. проектна) Культурний центр	Вбудований паркінг	4353	8705	249
2	Житловий будинок №7	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
3	Житловий будинок №8	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
4	Житловий будинок №9	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
5	Житловий будинок №11	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
6	Житловий будинок №12	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	1162	2324	66
7	Житловий будинок №14	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
8	Житловий будинок №15	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
9	Житловий будинок №17	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
10	Житловий будинок №18	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
11	Житловий будинок №19	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135

Квартал 3.3

10	Житловий будинок №10	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	3448	6896	197
13	Житловий будинок №13	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2961	5922	169
16	Житловий будинок №16	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2245	4490	128
20	Житловий будинок №20	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2294	4587	131

Квартал 3.4

21	Житловий будинок №21	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2660	5320	152
22	Житловий будинок №22	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
23	Житловий будинок №23	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
24	Житловий будинок №24	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2359	4718	135
25	Житловий будинок №25	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2492	4984	142
26	Житловий будинок №26	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	857	1714	49
27	Житловий	Надземно-підземний 2-	2359	4718	135

	будинок №27	рівневий паркінг			
28	Житловий будинок №28	Надземно-підземний 2- рівневий паркінг	2949	5898	169
	Разом мікрорайон III:		69249	138497	3957
	<i>Квартал IV</i>				
1	31 (експл. проектна) Спортивний комплекс	Вбудований паркінг	1219	2438	70
2	31 (експл. проектна) Спортивний комплекс	Вбудований паркінг	2078	4155	119
1	16 (експл. проектна)	Багатоповерховий гараж (6 пов.)	6472	38834	1110
2	16 (експл. проектна)	Багатоповерховий гараж (3 пов.)	998	2994	86
	Разом квартал IV:		10767	48422	1383
	Разом проектні паркінги та гаражі:		97789	222465	6459

8. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія ДПТ	га	130		
	Територія кварталів в межах червоних ліній	га			
		%			
	у тому числі:				
1.1	Житлова забудова, (з установами освіти)	»			
		%			
	У тому числі:	га			
	а) квартали садибної забудови	»			
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	5.3	44,41	44,41
1.2	- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	»	3.08	3.08	3.08
		%			
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	10.5	14,87	14,87
1.4	- вулиці в межах червоних ліній	»	13.78	28,3	28,3
1.5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, спецпризначення, комунально-складської, інженерного обладнання, курортної, лікувальної тощо)		71.62	3.95	3.95
1.6	- інші території (в т.ч. відведені під забудову, водні поверхні, відводи залізниці),	»	-	-	-
2.	Населення	тис.осіб	1, 327	20.9	20.9
2.1	Чисельність населення, всього				
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	осіб			
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	тис.осіб	1,327	20.9	20.9
2.2	Щільність населення в межах ДПТ	осіб/га	250	470	470
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»			
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	250	470	470
3.	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд, всього	тис. м2 загальної	27.649	941.6	941.6

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
		площі квартир			
	- садибний	»			
	- багатоквартирний	»	27.649	941.6	941.6
3.2	Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /особу			
	- у садибній забудові	»			
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	17	45	45
3.3	Вибуття житлового фонду	тис. м ² загальної площі	27.649	27.649	27.649
3.4	<u>Житлове будівництво, всього:</u> у тому числі за видами:	тис. м ² загальної площі		941.6	941.6
	багатоквартирна	квартири		8111	8111
	садибна	будинків			
	- садибна забудова (одноквартирна збудова)	тис. м ² /			
	- багатоквартирна забудова				
	із неї:				
	- малоповерхова (1-3 поверхи)	»			
	- середньоповерхова (4-9 поверхів)	тис. м ²			
	- 10 і вище	тис. м ² квартир			
3.5	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	тис. м ²			
4.	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Дошкільні навчальні заклади*	місць	-	740	740
4.2	<u>Загальноосвітні навчальні заклади *</u> навчально-виховні комплекси	учнів	-	2850	2850
4.3	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	20	304	304
4.4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару. Кабінети сімейного лікаря	відв. за зміну.	191	484	484
4.5	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	18487	18487	18487
	Басейни	дзеркало води	760	760	760

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
4.6	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі	га	-	2.18	2.18
4.7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	м ² заг. площі	-	1526	1526
4.8	Бібліотеки	тис. один. зберіг.		73	73
4.9	Магазини	м ² торг. пл.	100	42623	42623
4.10	Підприємства громадського харчування	місць	-	868	868
4.11	Установи побутового обслуговування	роб. місць		105	105
	Спортивний комплекс	м ² площі підлоги		4 897	4 897
5. Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво);	км			
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	1920	5887	5887
	- магістральні вулиці районного значення	»	1140	2049	2049
	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях		2		
5.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	2		
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	3,18	9.17	9.17
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»		6.17	6.17
5.4	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км			
	у тому числі:				
	- трамвай	»			
	- тролейбус				
	- автобус	»			
5.4a	Міська залізниця				
5.5	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	3.13	2.85	2.85

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
5.6	Гаражі підземні, наземні для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м	-	6459	6459
5.7	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м			
5.8	Відкриті автостоянки для тимчасового (постійного) зберігання легкових автомобілів.	м/м		845	845
6. Інженерне обладнання					
6.1	Водопостачання				
	Водопостачання, всього	тис.м ³ / добу	1,08	12,08	12,08
6.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	»	1,08	12,08	12,08
6.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	-	41,61	41,61
	-у тому числі на комунально-побутові послуги	»	-	41,61	41,61
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	-	8453	8453
6.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн. м ³ / рік	3,24	49,23	49,23
	-у тому числі на комунально-побутові послуги (приготування їжі, підприємства побутового обслуговування)	»		-	-
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	2, 62	2,52	2,52
6.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год	5,43	83,61	83,61
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	3,29	8,08	8,08
7.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	<u>61,3</u> 47,7	<u>61,3</u> 47,7
	Протяжність закритих водостоків	км	5,7	1,5	1,5
8.	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	119,7	17,02	17,02
	- у тому числі озеленені	»			
9.	Орієнтовна вартість будівництва **	млн. грн.		10753.49	-
10.	Інженерне обладнання, всього	млн. грн.			
	у тому числі:	»			

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	- водопостачання, в т.ч.: - загальноміські заходи	»	-	<u>56,40</u> 9,90	-
	- каналізація, в т.ч.: - загальноміські заходи	»	-	<u>419,75</u> 350,00	-
	- електропостачання	»	-	839,1	-
	- зв'язок і сигналізація	»	-		
	- газопостачання	»	-	2,1	-
	- теплопостачання	»	-	78	-
	- інженерна підготовка	»	-	103,8	103,8
	- дощова каналізація	»	-	15,0	15,0

* **примітка** — розміщення, площа земельних ділянок установ освіти та їх параметри потребують погодження з Міністерством регіонального розвитку та житлово-комунального господарства. (Витяг з протоколу №15 засідання секції Житлового будівництва, промислової та інженерно-транспортної забудови, будівельних матеріалів і виробів Науково - технічної ради Мінрегіону від 20 травня 2016 року, м. Київ.)

* ***примітка** — Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Наказ N 307 від 11.11.2014 р. «Про прогностичні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2015 рік» по м. Києву вартість 1 м² спорудження житла складає 7350 грн.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА