



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 ВУЛ. НАРОДНОГО ОПОЛЧЕННЯ, ЕРНСТА, ІВАНА ПУЛЮЯ,
ВЗДОВЖ РІЧКИ СОВКИ ТА ВЕРХНІМ КАСКАДОМ СОВСЬКИХ СТАВКІВ
У СОЛОМ'ЯНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА**

ТОМ 1

Архітектурно-планувальна організація території

Договір від 07.08.2015 №1509/203/ДПТ

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

Інвестор: Приватне акціонерне товариство «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ»

Директор

В.В. Бондарчук

Головний архітектор проекту

В.О. Олійник

Головний інженер проекту

І.О. Соболев

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Проект детального плану території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та верхнім каскадом Совських ставків у Солом'янському районі м. Києва виконано колективом у складі:

Директор

В.В.Бондарчук

Керівник містобудівного підрозділу,
головний архітектор проекту

Головний фахівець

Головний фахівець

Архітектори:

Головний фахівець

При участі

В.О. Олійник

С.М.Дем'янченко

В.О. Безрідна

Є.Ю.Лішанський

Т.Ю. Калюжна

О.А.Пунько

С.Корнєєва

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. Костоґрізова

А.О. Нещерет

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 РОЗРАХУНОК ТА РОЗМІЩЕННЯ УСТАНОВ ТА ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

4. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

5. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

6. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ДОДАТКИ

Масштаб

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

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 Детальний план території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та Верхнім каскадом Совських Ставок у Солом'янському районі м. Києва.
- Додаток до завдання «Схема меж розробки Детального плану території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та Верхнім каскадом Совських Ставок у Солом'янському районі м. Києва».
- Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 09.09.2015 р.
- Комунальне підприємство Міжнародний аеропорт «Київ» (Жуляни). Висновок експлуатанта аеродрому «Київ» (Жуляни)
- Висновок державної санітарно - етіологічної експертизи від 23.12.2015 №05.03.02-07/56665
- Протокол державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 16.12.2015 №2938
- Предпроектні пропозиції проектної майстерні «FORMA» «Житловий комплект з підземно-надземним паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, 27-29 в Солом'янському районі м. Києва».
- Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для проектування будівництва адміністративного будинку зі складськими приміщеннями на вул.. Медовій,4а у Солом'янському районі м. Києва
- Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки вул.. Народного Ополчення, 19 літ «А» у Солом'янському районі м. Києва
- Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на вул.. Пулюя у Солом'янському районі м. Києва
- Містобудівні умови та обмеження забудови земельної вул. Федора Ернста, 3-б, у Солом'янському районі м. Києва
- ПП «РАДА» «Проект будівництва автозаправочного комплексу на вул.. Народного ополчення, 11 у Солом'янському районі м. Києва»
- ТОВ ТАМ «Ю. Бородкін» «Будівництво багатопверхових житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення а вул. Кадетский гай у Солом'янському районі м.Києва»
- МЖКОБОЛОНЬПРОЕКТ «Адміністративний будинок зі складськими приміщеннями по вул.. Медова, 4-а у Солом'янському районі м. Києва»

- Цифрова векторна топографічна основа М 1:2000 з нанесеними червоними лініями (виконано у складі ДПТ).
- Проекти забудови земельних ділянок. Техніко-економічні показники забудови.
 - Передпроектні пропозиції будівництва житлового комплексу (Приватне акціонерне товариство «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ»);

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та Верхнім каскадом Совських Ставок у Солом'янському районі м. Києва виконується на замовлення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) відповідно до рішення від 13.11.2013 № 518/10006 Київської міської ради (КМДА) «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві» із змінами та доповненнями (рішення від 12.12.2015 № 64/929 Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006» п. 129 (частково) та завдання на розробку, затвердженого заступником голови Київської міської державної адміністрації.

Виконавець – ТОВ «ТЕРРА-ПРОДЖЕКТ»,

Інвестор - Приватне акціонерне товариство «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ».

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

Одержано витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 09.09.2015 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 та ін., зібрані анкети виробничих об'єктів, виконанні натурні обстеження забудови для складання опорного плану та економічних розрахунків.

Замовником – Департаментом містобудування та архітектури, надано матеріали проектів, МУО на окремі земельні ділянки, інвестиційні проекти КІА та інші матеріали.

Інвестором - Приватним акціонерним товариством «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ», який на даний час є власником нерухомого майна земельних ділянок 72:263:002, надані проектні пропозиції забудови земельної ділянки та ТЕПи.

ВСТУП

Виконання Детального плану території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та Верхнім каскадом Совських ставків у Солом'янському 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 організації території.

Крім того, в роботі необхідно врахувати сучасну містобудівну ситуацію, а також рішення проекту Генерального плану міста Києва щодо розвитку транспортної інфраструктури міста, озелених територій загального користування, завершення формування житлових кварталів.

При розробленні детального плану території надані пропозиції щодо поверховості та, орієнтовно, типів будинків нових житлових та громадських об'єктів, визначені потреби в підприємствах та закладах обслуговування, з уточненням їх розміщення, запропоновано напрями вирішення питань транспортного обслуговування та розміщення місць постійного зберігання автомобілів мешканців, інженерного обладнання та інженерної підготовки території, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, покращення охорони навколишнього природного середовища з урахуванням існуючого стану та об'єктів.

Основна мета проекту:

- реалізація стратегії Генерального плану міста щодо ефективного використання міських земель – реструктуризація виробничих територій, які використовуються не за призначенням, та створення кварталів сучасного житла з об'єктами обслуговування європейського рівня;
- збереження, охорона та комплексний благоустрій озелених територій загального користування – парків «Проня» та «Совська балка»;
- розбудова інженерно-транспортної інфраструктури.

Реалізація рішень проекту Детального плану території сприятиме підвищенню якості життя населення житлового району і міста в цілому.

Згідно п. 4.4 ДБН Б.1.1-14-2012 затверджений ДПТ є основою для визначення вихідних даних для відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, благоустрою території, прокладку інженерних мереж тощо.

Згідно п. 3 статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на підставі та з урахуванням положень **затвердженого** детального плану території може розроблятися **проект землеустрою** щодо

впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території. Склад та зміст проекту землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

У разі, якщо забудовником (інвестором) окремої земельної ділянки, що входить до складу затвердженого ДПТ, бажає виступити інша особа – не землекористувач (не власник майна тощо), вирішення майново-правових питань повинно здійснюватись на підставі положень Цивільного кодексу України та інших нормативно-правових актів.

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

1. 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 28.03 02 р., №370/1804;
2. Комплексна схема транспорту на період 2020.
3. 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.;
4. Проект Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження, розроблений на підставі та в розвиток затвердженої Концепції стратегічного розвитку м. Києва;
5. Схеми, рішення та розрахунки проекту Генерального плану м. Києва;
6. Копія витягу з бази даних Державного земельного кадастру;
7. Проектні пропозиції забудови житлового комплексу, надані Інвестором та Департаментом містобудування та архітектури, які, що на даний час будуються, або проектуються.
8. Передпроектні пропозиції: «Житловий комплекс з підземно-надземним паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Радченка, 27-29 в Солом'янському районі м. Києва.» (проектна майстерня FORMA).

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».

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

1.1 Історична довідка. Межі території проектування. Положення в системі міста. Аналіз існуючої містобудівної ситуації

Історична довідка.

Історія міського розвитку Солом'янсько-Совської частини починається з 1910 р., коли передмістя Верхня Солом'янка (другий раз) ввійшло до меж Києва. Іншими визначними датами для цих земель слід вважати 1918 р., коли Деміївка була приєднана до Києва та 1923 р., коли територія міста збільшилася майже вдвічі.

Власне, з 1910-х рр. Солом'янсько-Совська частина поступово стає розвиватися як район міста. Саме в цей час було розплановано систему вулиць Олександрівської Слобідки, головною вулицею якої стала Преображенська (сучасна І. Клименка).

Основний розвиток та забудова більшої частини Солом'янки припадає на радянські часи, особливо на післявоєнний період (50-70-і рр.). За цей час, в основному, сформувалася сучасна вулична структура всього району, яка залишається майже незмінною по сьогоднішній день.

Солом'янсько-Совська частина складається на основі слідуєчих топонімічних визначень окремих територій, на які прийнято розділяти її сучасну ландшафтно-розпланувальну структуру: Солом'янка, Чоколівка, Першотравневий масив, Олександрівська Слобідка, Батиєва Гора, Байково, Забайків'є, "Монтажник", Совки, Ширма, Деміївка, Протасів Яр, Жуляни, а також - Теремки-II та Голосіївський масив.

Вважаючи на складний пересічений рельєф та різні періоди забудови, житлова забудова Солом'янсько-Совської частини досить різноманітна. Поряд з садибною одно- та двоповерховою забудовою, як міською, так і селищного характеру, в межах означеної території існують групи малоповерхової історичної та відомчої забудови (т. зв. "містечка", наприклад, "Монтажник", "Залізнична колонія", забудова в районі вулиць Волинської та Донецької, в районі вул. Дачної, по вул. Освіти та М. Кривоноса, по вул. П. Красікова та ін.). Існує ряд житлових масивів та мікрорайонів, що виникли в 50-70-х роках, з переважаючою 5-ти та 9-

поверховою забудовою, зведеною індустріальними методами. Це масиви: Першотравневий, Чоколівський, Батиєво-Олександрівський, Голосіївський та численні мікрорайони: в районі вул. Ніщинського, в районі вул. Урицького, по вул. Васильківській, в районі "Університетського містечка", а також мікрорайон Теремки-ІІ. Останнім часом було зведено новий багатоповерховий мікрорайон на землях колишнього радгоспу Совки (в районі вул. Народного ополчення) - тут були закладені нові вулиці: Пулюя та Кадетський Гай.

Промислові та комунально-складські території Солом'янсько-Совської частини займають досить незначні ділянки, порівняно з житловою забудовою. Крім окремих підприємств, на означеній території існують декілька промислових і промислово-комунальних угруповань, наприклад; "Район залізничної станції "Пост-Волинський" (промрайон № 6); частина промрайону № 8 ("Район залізничного вокзалу "Київ-пасажирський"); "Залізничний" (промрайон № 10); "Район в межах вул. Васильківської" (промрайон № 19).

На території Солом'янсько-Совської частини знаходяться два кладовища: Байкове (центральне) та Солом'янське (недіюче).

Зелені насадження представлені пейзажним парком, що організований на одному із схилів Кучминого Яру, в заплаві колишньої р. Мокра, а також залишками Кадетського Гаю, що збереглися на території Національної Академії оборони України, гарнізонного містечка та вздовж залізниці. Залишки дуброви збереглися по схилах Батиєвої Гори, в районі узвозу Протасів Яр на території Бактеріологічного інституту. Вздовж залізничної колії в районі вул. Уманської організовано зелену паркову зону.

Найкрупнішим учбово-житловим комплексом слід вважати "Університетське містечко" (вулиці академіка Глушкова, Ломоносова, Васильківська).

На території Солом'янсько-Совської частини розміщено вищі та середні навчальні заклади: Національну Академію внутрішніх справ України, Інститут військово-повітряних сил, Національну Академію оборони України, Національний технічний університет будівництва і архітектури, Межрегіональну Академію управління персоналом, Будівельний технікум, Електромеханічний технікум залізничного транспорту та ін.

На території району збереглися дві малі річки Києва: Нивка - біля селища Жуляни; та Совка, що протікає на землях колишнього радгоспу Совки і живить Совські ставки. Річка Мокра зараз не існує, по її руслу прокладено вул. Кудряшова (колишня назва вулиці - Мокра). Від неї залишилися лише кілька джерел на території Солом'янського парку.

Серед визначних споруд та територій району, що є унікальними або єдиними для всього Києва, слід відзначити: селище залізничників (1868-1910 рр.) - "Залізничну колонію" в комплексі з Київським

вагоноремонтним заводом (КВРЗ); Володимирський Кадетський корпус (1852 р.); Байкове кладовище; залишки Кадетського Гаю; "Університетське містечко"; Київський іподром; Платонівську (Покровську) церкву; Вознесенську церкву на Деміївці; комплекс колишнього Миколаївського артилерійського училища (з житлом для офіцерів); колишній притулок для дітей-сиріт залізничників; хіміко-технологічну залізничну лабораторію на території "Залізничної колонії" та міський аеропорт Києва - "Жуляни".

Ще на початку 19 ст. с. Солом'янка входило до складу Білгородської волості. Ще раніше, в 18 ст. - це були вигонні землі митрополичого двору. Ймовірно, що після 1834 р., згідно з положенням "Об устройстве Киева", пов'язаним з будівництвом Київської фортеці, разом з освоєнням лівобережної частини вздовж річки Либідь, почалася забудова її правого берега. В документах 1834 р. вже зустрічається назва "Протасів Яр", а дещо пізніше, у 60-х роках з'являється назва "Кучмин Яр". Можливо, назви виникли від прізвищ перших поселенців, що оселилися в цій місцевості.

Зростанню Солом'янки, як селища, сприяло прокладення в 1868 році в долині р. Либідь першої Київської залізниці Київ-Балта. Цього ж року розпочалася забудова селища залізничників "Залізничної колонії". Одноразово з цим виникли і перші залізничні майстерні, що потім стали Головними залізничними майстернями Києва. "Залізнична колонія" була окремим житловим угрупованням, що значно відрізнялось від іншої житлової забудови Верхньої Солом'янки.

На лівому березі р. Либеді, біля вокзалу виникає передмістя Нижня Солом'янка. Як згадка про існування цього передмістя залишилася вул. Вокзальна (колишній Безаківський провулок), що зараз налічує п'ять будинків.

Як і Нижня Солом'янка та "Залізнична колонія", що наприкінці 19 ст. мали вже суто міську забудову, переважна частина Верхньої Солом'янки була майже міською. Про це свідчить перепис населення 1874 року: "...поселення на правому березі Лыбеди... ничем не отличаются от поселений на противоположном берегу реки, входящей в черту города; топографически город с этой стороны ограничивается незаселенными холмами, лежащими за этими местностями. Занятие жителей всех этих поселений имеет вполне городской характер; жители в них, не говоря о военной гимназии и вокзале, только в незначительной степени занимаются огородничеством; главным же образом население состоит из бедных чиновников, из служащих по железной дороге, евреев, мелких торговцев, ремесленников, поденщиков, извозчиков и других рабочих, которые проводят весь день в городе и только на ночь возвращаются в свои помещения". В цей час найбільша кількість працездатного населення була зайнята на залізниці - 1137 чол.

За переписом 1874 р. в передмістях Солом'янка та Протасів Яр проживало 3910 чол. на Байковій Горі – 1010, на Деміївці та Саперній Слободі - 3554 чол.

На Солом'янці та Протасовому Яру на 1874 р. було 378 одноповерхових та 1 двоповерховий житлових будинків. Це були переважно дерев'яні будівлі (302), лише одна кам'яна 76 мазанок. На Байковій Горі було 175 одноповерхових та 2 – двоповерхових будинків, 148 - дерев'яних будинків та 29 - мазанок.

"Залізнична колонія". Чимало територій в Солом'янсько-Совській частині пов'язано з Київською залізницею. Будівництво першої залізниці, яка поєднала Київ із загальнодержавною мережею залізниць Росії та головними містами країни - С.-Петербургом та Москвою, відбулося в період 1868-1870-х років. З розвитком залізниці, пов'язане виникнення прогресивної на ті часи течії в будівництві - спорудження т. зв. "залізничних колоній". Київська "Залізнична колонія" вважається першою в Україні. Пізніше такі "колонії" починають виникати і в інших крупних залізничних вузлах Російської імперії, зокрема в Харкові (1895 р.).

Спочатку будинки Київської "Колонії" були дерев'яними, а потім з'явилися муровані. Остаточний проект та нагляд за будівництвом "Колонії" було доручено архітектору Кобелеву О. В., який на той час був начальником архітектурного відділу Південно-західної залізниці. Цей проект передбачав розміщення житлових, промислових та громадських споруд в єдиному комплексі. Одночасно з першими будинками "Колонії" поряд з'явилися майстерні з ремонту вагонів та паровозів (1868 р.). В кінці 19 ст. в "Колонії" з'являються пансіон (1886 р.), залізнична лікарня (1890-і рр.) та притулок для дітей-сиріт залізничників (1900 р.).

В 1876 р. в "Залізничній колонії" відкривається перша в Києві та на Південно-західній залізниці технічна залізнична школа (первісна споруда не збереглася). На території "Колонії" та заводу збереглися дві видатні історичні споруди: хіміко-технічна лабораторія, 1879 р. (вул. Фурманова, 3/8) - перша в Європі лабораторія такого призначення, та паровозна (механічна) лабораторія, 1881 р. (вул. Ползунова, 2).

Виробничі споруди Головних залізничних майстерень (сучасна назва ВО "Київський вагоноремонтний завод" - КВРЗ) є невід'ємною містобудівною складовою комплексу "Залізничної колонії".

1. **Чоколівка** виникла як робітниче селище, землі якого були придбані артіллю робітників заводу Гретера і Криванека та Головними майстернями Південно-західної залізниці. Цьому сприяв в гласний Міської Думи, купець 2-ої гільдії Чоколов Микола Іванович. Селище було закладене в 1901 р. за Кадетським Гаєм, біля існуючого тоді розсадника В. Ф. Крюгера на хуторі Пронєвщина. В 1905 р. відбулося освячення та офіційне відкриття селища Чоколівка. До 1923 р. Чоколівка входила до Київського повіту Київської губернії. В 1923 р. селище було включено до меж міста, але невдовзі віднесено до Будаївського району Київської округ
2. **Пронєвщина (Пронівщина)**. 1912 р. виникло дачне селище (хутір) Пронєвщина. Воно розміщувалося північніше с. Совки, за Олександрівською Слобідкою. Свою назву селище отримало по

одноіменній назві знаменитого урочища. Там в 1799 р. дворянин П. Козаківський знайшов скарб - 13 пудів міді в 32 уламках. Таку ж саму назву мали ліс та річка. Про цей ліс згадує у своєму путівнику М. Шарлемань, але зазначає, що ліс було вирублено в холодні зими 1916-1920 рр. На топографічній зйомці 1918 р. Пронєвщина має назву - "Хутір Лаврський", тут показано питомник та лісовий масив з лісництвом. В одній з балок показано річку (ймовірно, приток Совки).

3. **Совки** – історична місцевість, що розміщена в низинній частині міста, південніше сучасного Червонозоряного проспекту. Селище має одноіменну назву з колишнім радгоспом, який нещодавно мав в своєму господарстві численні рибні ставки, де розводили коропів. Ці ставки живила р. Совка - одна з малих річок Києва. Ставки й зараз існують, частково збереглася й річка Совка; але і річка, і ставки потребують значних реабілітаційних заходів для їх врятування. Території Жулян та Совок не підпорядковані міському управлінню.

Історія освоєння людиною цієї території сягає в глибокі віки. На цих теренах археологами виявлено стоянку людини періоду неоліту (8-4 тис. до н. е.), що свідчить про давність заселення місцевості.

Перші згадки про місцевість Сувки (Сувка) в письмових джерелах з'являється з нагоди продажу шляхтичу Ярошу Покаловичу земель Домініканського монастиря – Сувок (1612 р.). З 1619 р. Совки стають володінням Києво-Печерської лаври. В середині 19 ст. Києво-Печерському монастиреві належала пасіка поблизу села. З 1850 р. Митрополичому дому належали – ставок і при ньому млин. На 1884 р. у селі налічувалось 197 душ населення (20 жителів за Де Ля Флізом, 161 душа за Похилевичем).

В кінці 19 – на початку 20 ст. в Совках був свічний завод. До меж міста Совки було приєднано вже в радянські часи – в 1923 році.

Межі території проектування. Положення в системі міста. Аналіз існуючої містобудівної ситуації

Ділянка проектування, площею 170,0 га, знаходиться у Солом'янському адміністративному районі м. Києва в другій, Південній планувальній зоні і обмежена:

- на сході – по межі садибної забудови та ГБК;
- на півдні – відводом вул. Медова, що на даний час будується;
- на заході — вул. Народного Ополчення;
- на півночі – вул. Ернста, Івана Пулюя.

Територія проектування, що розглядається, згідно з матеріалами чинного генерального плану, а саме Історико - архітектурним опорним планом, не потрапляє до меж історичних ареалів, зон охорони об'єктів

історико-культурної спадщини м.Києва, не містить на своїй території пам'яток археології; на прилеглих територіях відсутні об'єкти, що відносяться до переліку архітектурних або історико-меморіальних пам'яток.

Форма та рельєф ділянки проектування складний: на ділянці чергуються височинні та низинні ділянки, утворюючи схили та невеликі плато. Височинні ділянки утворені водорозділом, який проходить по території Совського кладовища, а низинні ділянки є частиною Совських ставків. Забудова знаходиться на схилах та/або невеликих плато.

Перепад висот в межах території проектування - відмітки на пагорбах - 177.8 та 184.7, відмітки на каскаді озер – 138.4, 131.4, що ускладнює можливість організації під'їзних шляхів в межах території проектування та окремих будівель, однак дає перевагу при ландшафтному облаштуванні та разом з архітектурою будівель дає неординарні рішення простору.

В межах території проектування знаходиться діюче Совське кладовище з СЗЗ 300 м. За останні роки територія кладовища розширилась на 0,53 га.

Територія потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків **Б, В** (Схема існуючих планувальних обмежень).

Ділянка, що розглядається, забезпечена інженерними мережами водопостачання, каналізації, теплопостачання, газопостачання та електропостачання.

Згідно з Програмою комплексного розвитку зеленої зони м.Києва до 2010 р., затвердженою рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 року № 806/3381, продовженою до 2017р, на території проектування знаходяться парки «Совська балка» та «Балка Проня», рішенням КМР №70\935 від 12 лютого 2015 р. створюється паркова зона з бюветним комплексом на території 5.5 га.

Існуюча житлова багатоквартирна забудова представлена комплексом Кадетський гай (Турецьке містечко), якому виповнилось вже 20 років. Житловий мікрорайон розташований уздовж вулиць Кадетський Гай і Івана Пулюя, є частиною історичної місцевості Чоколівка, межує з місцевістю Проневщина. Житлові будинки з повною інфраструктурою установ та підприємств обслуговування, поверховістю 10-16-пов. збудовані у 1993-1994 роках (заселений в 1995 році) для колишніх військовослужбовців.

Західна межа проекту проходить по вул. Народного Ополчення – районного значення, що забезпечую зв'язок території проектування з усіма районами та центром міста, Міжнародним аеропортом «Жуляни», південна — по вулиці загальноміського значення – Проектна 1 (Медова), що на даний час будується.

По території проходять вулиці місцевого значення - вул. Ернста, Івана Пулюя, Кадетський Гай

Виробнича територія – частина промрайону "Біля станції Пост-Волинський», представлена комунально-складськими підприємствами V класу шкідливості, гаражними кооперативними та територіями МО.

Території виробничої забудови – 33,4 га, інженерної інфраструктури - 3.54 га, МО-15.53 га.

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	Гімназія "Міленіум" 318	72:257:019	2,2	Громадська, освіта
2	Школа-дитячий садок "Золотий ключик" Комбінована, санаторні групи для дітей з неспіцифічними захворюваннями органів дихання	72:257:043	0,95	Громадська, освіта
3	Дитячий дошкільний заклад №63 Комбінована, санаторні групи для дітей з неспіцифічними захворюваннями органів дихання	72:257:042	0.6	Громадська, освіта
4	Торговельний центр	72:257:005	0.71	Громадська
5	ТОВ "Браво Люкс"	72:257:001	0.39	Житлово-громадська
6	Фізична особа	72:257:013	0.42	Житлово-громадська
7	ЗАТ "Спеціальна індустріальна група"	72:257:012	0.31	Житлово-громадська
8	Обслуговуючий кооператив "Авіоробітник ПРЦ"	72:292:031	1.19	Громадська, освіта
9	Державне підприємство обслуговування повітряного руху України	72:292:027	2.76	Громадська, освіта
10	Управління Державної автомобільної інспекції ГУ МВС України в Київській області	72:292:026	2.31	Адміністративно-громадська

11	Акціонерне товариство відкритого типу по будівництву, реконструкції і ремонту "Реконструкція"	72:292:016	1.01	Адміністративно-офісна
12	Міністерство оборони України (військове містечко № 168)	72:292:040	1.74	громадська
13	ДП "УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ІНВЕСТИЦІЙ" (документ скасовано)	72:292:025	5.79	Житлова та громадська
14	ДП Український державний інститут з проектування об'єктів дорожнього господарства "Укрдїпродор"	72:292:014	0.27	Комунально-складська
15	Служба автомобільних доріг у Київській області	72:292:006		Комунально-складська
16	Українське державне підприємство поштового зв'язку "Укрпошта"	72:292:002	5.26	Комунально-складська
17	Обслуговуючий кооператив "Совки"	72:258:060	1.48	Багатоповерховий гараж
18	Акціонерне товариство закритого типу "Олімпія-Спорт-Експрес"	72:258:023	1.19	Багатоповерховий гараж
19	Акціонерне товариство закритого типу "Олімпія-Спорт-Експрес"	72:258:022	0.61	Багатоповерховий гараж
20	Філія "Житло теплоенерго Київенерго" (котельня)	72:258:020	0.4	Інженерна інфраструктура
21	ВАТ "Київ сортна сінсоч"	72:292:022	0.61	Комунально-складська
22	ТОВ "АКЦЕПТ ПЛЮС" (АЗС)	72:292:004	0.36	АЗС
23	ТОВ "Медичний центр М.Т.К"	72:292:024	0.52	Виробнича
24	ТОВ "Юрія-Фортуна"	72:292:045	0.52	виробнича
25	ПАТ "Український головний проектно-розвідувальний та	72:292:023	0.21	Господарська зона

	науководослідний інститут з меліоративного і водогосподарського будівництва" (ПАТ "УКРВОДПРОЕКТ")			
26	Гаражно-будівельний кооператив "Чорнобилець"	72:292:010	0.18	гараж
27	ПАТ "Рембудторг"	72:292:004	0.96	Комунально-складська
28	ДП "Київське міжвузівське ремонтно-будівельне управління"	72:292:005	1.5	Комунально-складська
29	Кооператив по будівництву та експлуатації індивідуальних гаражів "Сокіл"	72:292:001	1.28	Багатоповерхові гаражі
30	Дирекція пересувних циркових колективів Міністерства культури України	72:292:015 36	0.3	Комунально-складська
31	Обслуговуючий кооператив "Об'єднаний кооператив по будівництву та експлуатації гаражів, стоянок ГБК "Центр-1""	72:292:033 13к	1.9	Багатоповерхові гаражі
32	Відкрите акціонерне товариство "Державна акціонерна автомобільна компанія "Укртранс"	72:292:002 99п	2.4	Комунально-складська
33	Приватне підприємство "Альянс-Стандарт"	72:260:003	0.44	Комунально-складська
34	Обслуговуючий автогаражний кооператив "Мрія"	72:260:024	0.52	Багатоповерхові гаражі
35	Міністерство оборони України	72:260:014к	1.08	В.ч.
36	Обслуговуючий автогаражний кооператив "Мрія"	72:260:023	0.81	Багатоповерхові гаражі
37	Міністерство оборони України	72:260:018	2.3	в.ч.
38	Міністерство оборони України	72:488:16	4.02	в.ч
39	Національний авіаційний Університет	72:488:361п	0.13	Об'єкти дорожнього сервісу

40	Родгосп "Совки"	72:488:20п 7к	4,6	ГО «Фронтвик» спецпризначення
41	Комунальне підприємство "Спеціалізований комбінат підприємств комунально-побутового обслуговування"	72:256:001	11.89	Совське кладовище
42	ПАТ "ТОРГТЕХНІКА"	72:261:084	0.61	Комунально- складська
43	Головна державна інспекція з карантину рослин України	72:261:083	0.65	Комунально- складська
44	Публічне акціонерне товариство "Укрпромтеплиця"	72:263:002	3.11	Житлова та громадська
45	Склади	72:263:006п	0.34	Житлова та громадська
46	Публічне акціонерне товариство "Укрпромтеплиця"	72:240:001	0.65	громадська
47	ЗАТ "УКРІНКОМ"	72:263:006	0.09	громадська
48	Ресторан	72:263:050	0.082	громадська
49	ТОВ "СЕТ"	72:263:003	0.49	транспорту
50	Головне управління Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій в м.Києві	72:263:007	0.47	Пожежне депо житлова та громадська
51	Насосна станція	72:392:4п	0.13	Інженерна інфраструктура

Заклади побутового обслуговування, освіти розташовані в мікрорайоні.

Основні проблеми:

- На півдні території ДПТ знаходиться територія діючого Совського кладовища із СЗЗ 300 м, що спричиняють значний вплив на планувальну структуру району.
- Зелені насадження на території парків знаходяться в занедбаному стані, озера заболочені, на заході паркової зони знаходяться сміттєзвалища.
- Слабо розвинута вулична мережа, місцеві вулиці мають зменшені параметри проїзної частини, існуючі житлові комплекси не забезпечені в повному обсязі місцями зберігання автотранспорту;

- Від ГБК по вул. І.Пулюя не витримано СЗЗ до житлових будинків.
- В зв'язку з добудовою нових житлових будинків в кварталі між вулицями Пулюя та Ернста, що не входить в межі території проектування, в існуючому житловому мікрорайоні «Кадецький Гай» склався дисбаланс в забезпеченні населення місцями в шкільних та дошкільних дитячих закладах;
- Неефективно використовуються виробничі території.
- Територія потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків **Б, В**.

Стисла характеристика природних умов

Територія площею 170 га, на яку розробляється детальний план, знаходиться у Солом'янському адміністративному районі м. Києва і обмежена вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та Верхнім каскадом Совських Ставоків.

В геоморфологічному відношенні ділянка приурочена до зандрової рівнини. У межах глибин, що мають значення для возведення споруд, будова ґрунтів представлена перепрошаркуванням зв'язаних зандрових, лесовидних просідаючих ґрунтів і пісків. Гідрогеологічні умови ділянки характеризуються розвитком алювіального водоносного горизонту, який за геологічними критеріями відноситься до незахищених від забруднення з поверхні землі.

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):

- 1.2. 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 %);
- 1.3. 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 %);
- 1.4. 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 %).

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

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

Рослинний світ. На ділянці є зелені насадження, які представлені листяними породами дерев, чагарниками, трав'яним газоном. 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	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	II	
-5.6	4.2	0.7	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	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
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	II	III	V	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII		
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

Характеристика	Місяці												Рік
	I	I	II	V	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Швид. вітру	23a	0ф	4a	20ф	>20ф	24a	23a	>20ф	20a	>20ф	23a	21a	24a
Рік	1986	953, 1978	983	967	1966, 1970	1989	1988	1966	1964, 1982	1969, 1971	1981	1983	1983, 1989
Дата	21	2, 25	2	8	29, 25	7	7	13	13, 8	28, 23	3	29	12.III, 7. VI

(ф - флюгер, а - анеморумбометр)

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	
3	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 самотійно. 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	ІнС	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

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 знаходиться поза межами охоронних зон повітряних ліній електропередачі.

Шум.

Територія, що планується під будівництво знаходиться в зонах акустичного впливу ДП "Антонов" та МА "Київ" (Жуляни) з максимальними рівнями звуку від 85дБА до 70дБА та еквівалентними рівнями шуму 65 дБА та 60 дБА.

Ділянка перспективної житлової забудови та нового дитячого дошкільного закладу потрапляє до зони акустичного дискомфорту з максимальним рівнем звуку 70дБА від МА "Київ" (Жуляни) відповідно до додатків 18, 19 ДСП 173-96 дана територія відноситься зони А обмеження забудова для житлових будинків та дитячих дошкільних закладів в даній зоні відсутні.

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 "Проекту прибережних захисних смуг водних об'єктів м. Києва. Солом'янський район" затвердженої Рішенням Київради від 15 березня 2007 року № 253/914.

Прибережна захисна смуга вздовж струмка Совський на вільній від забудови території встановлена на відстані 25 м від урізу води та по червоним лініям проектної дороги.

Прибережні захисні смуги навколо ставків до 3 га вздовж вул.Радченка встановлено на вільній від забудови території на відстані 25 м від урізу води та по червоним лініям проектної дороги.

Прибережна захисна смуга навколо ставка по вул. Колоскова встановлено на вільній від забудови території на відстані 50 м від урізу води та по червоним лініям проектної дороги.

Прибережна захисна смуга вздовж струмка по вул. Кіровоградській встановлена по правому берегу на відстані 25 м від урізу води, по лівому берегу на відстані від 25 до 10 м від урізу води по бровці існуючої дороги.

Прибережні захисні смуги навколо ставків в балці Проня встановлено на відстані 25 м від урізу води за винятком ділянки по лівому берегу, де зовнішня межа ПЗС встановлена по бровці існуючої дороги та з урахуванням умов, що склались - по межі ділянки з садибною забудовою.

Відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 23.12.2015р. № 05.03.02-07/56665 навколо всіх поверхневих водойм повинні бути встановлені прибережні захисні смуги, які по відношенню до каскаду Совських ставків визначені від урізу води розмірами 25 м для дрібних ставків та 50 м для ставка з площею водного дзеркала більше 3,0 га, а в місцях наближених до існуючої забудови по червоним лініям автодоріг. Також для низки ставків як для єдиного водного утворення з боку розташування кладовища прибережна захисна смуга повинна мати розмір 50 м від урізу води із збереженням існуючих відстаней до червоних ліній автодоріг.

Проектними рішеннями передбачено берегоукріплення, розчищення та відновлення водойм. З метою запобігання порушенню гідрологічного режиму існуючих водних об'єктів та підтопленню території, що розглядається, необхідно узгодити проектні рішення з Дніпровським басейновим управлінням та управлінням водних ресурсів у м Києві та Київській області також необхідно передбачити погодження проектних робіт на землях водного фонду з виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) у встановленому чинним законодавством порядку.

Санітарно-захисні зони:

Територія проектування розташована в межах промрайону "Біля станції Пост-Волинський".

1. ТОВ "Браво Люкс" – 50 м (ДСП 173-96).
2. ЗАТ "Спеціальна індустріальна група" – 50 м (ДСП 173-96).
Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
3. Обслуговуючий кооператив "Авіоробітник ПРЦ" – 50 м (ДСП 173-96).
Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
4. Державне підприємство обслуговування повітряного руху України – 50 м (ДСП 173-96).
Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
5. Акціонерне товариство відкритого типу по будівництву, реконструкції і ремонту "Реконструкція" – 100 м (ДСП 173-96).
Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення в адміністративно-офісне призначення та зменшенням санітарно-захисної смуги до 50 м.
6. ДП Український державний інститут з проектування об'єктів дорожнього господарства "Укрдїпродор" – 50 м (ДСП 173-96).
7. Служба автомобільних доріг у Київській області – 50 м (ДСП 173-96).
8. Українське державне підприємство поштового зв'язку "Укрпошта" – 50 м (ДСП 173-96).
Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.

9. Обслуговуючий кооператив "Совки" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
10. Акціонерне товариство закритого типу "Олімпія-Спорт-Експрес" – 50 м (ДСП 173-96).
11. Філія "Житлотеплоенерго Київенерго" (котельня) – 50 м (ДСП 173-96).
12. ВАТ "Київсортнасіннеовоч" – 50 м (ДСП 173-96).
13. ТОВ "АКЦЕПТ ПЛЮС" (АЗС) – 50 м (ДСП 173-96).
14. ТОВ "Медичний центр М.Т.К" – 50 м (ДСП 173-96).
15. ТОВ "Юрія-Фортуна" – 50 м (ДСП 173-96).
16. ПАТ "Український головний проектно-розвідувальний та науководослідний інститут з меліоративного і водогосподарського будівництва" (ПАТ "УКРВОДПРОЕКТ") – 50 м (ДСП 173-96).
17. Гаражно-будівельний кооператив "Чорнобилець" – 50 м (ДСП 173-96).
18. ПАТ "Рембудторг" – 100 м (ДСП 173-96).
19. ДП "Київське міжвузівське ремонтно-будівельне управління" – 50 м (ДСП 173-96).
20. Кооператив по будівництву та експлуатації індивідуальних гаражів "Сокіл" – 50 м (ДСП 173-96).
21. Дирекція пересувних циркових колективів Міністерства культури України – 50 м (ДСП 173-96).
22. Обслуговуючий кооператив "Об'єднаний кооператив по будівництву та експлуатації гаражів, стоянок ГБК "Центр-1"" – 50 м (ДСП 173-96).
23. Відкрите акціонерне товариство "Державна акціонерна автомобільна компанія "Укртранс" – 100 м (ДСП 173-96).
24. Приватне підприємство "Альянс-Стандарт" – 50 м (ДСП 173-96).
25. Обслуговуючий автогаражний кооператив "Мрія" – 50 м (ДСП 173-96).
26. Комунальне підприємство "Спеціалізований комбінат підприємств комунально-побутового обслуговування" – 300 м (ДСП 173-96).
27. ПАТ "ТОРГТЕХНІКА" – 50 м (ДСП 173-96).
28. Головна державна інспекція з карантину рослин України – 50 м (ДСП 173-96).
29. Публічне акціонерне товариство "Укрпромтепліця" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
30. Склади – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
31. ТОВ "СЕТ" – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.
32. Головне управління Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій в м.Києві – 50 м (ДСП 173-96). Проектними рішеннями

передбачено реструктуризацію території зі зміною функціонального призначення.

Розміщення житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від Совського кладовища дозволено відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 23.12.2015р. № 05.03.02-07/56665.

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 виробництва можливе лише після здійснення оздоровчих заходів, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями.

2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

Основні положення трансформації проектної території

Відповідно рішень чинного Генерального плану щодо ефективного використання міських земель на території проектування передбачено:

- реструктуризацію територій окремих комунально-складських підприємств, які на даний час не працюють, або використовують територію та будівлі не за призначенням;
- розміщенням житлових комплексів об'єктів обслуговування та установ освіти;
- формування функціонально-планувальної структури з реконструкцією виробничих територій, території ГБК.

Подальша реалізація житлової забудови, яка на даний час будується за межами ДПТ, без відповідного збільшення потужності закладів соціально – побутової інфраструктури, спричинила перевантаження існуючої гімназії № 318 та всіх дитячих дошкільних закладів, які на даний час функціонують. Крім того, склався дефіцит місць зберігання автотранспорту.

Подальше ущільнення забудови без врахування зазначеної проблематики загрожуватиме ескалацією соціальної напруги.

Основною метою проекту є виявлення невідповідності характеристик реалізованої забудови, існуючої та проектної по відношенню до показників та внесення необхідних змін, в тому числі:

1) соціально - гарантованого рівня підприємствами та установами обслуговування населення, а саме:

- розробка заходів, спрямованих на виправлення дисбалансу в забезпеченні населення існуючої та запланованої забудови шкільними та дошкільними дитячими закладами;
- забезпечення нормативним соціально-гарантованим рівнем установами і підприємствами обслуговування, озелененням з влаштуванням спортивних та дитячих площадок, місцями постійного зберігання автотранспорту;
- створення в перших поверхах житлових будинків зони повсякденного обслуговування, що включає відповідно до розрахунку: аптеки, бібліотеки, кафе, підприємств зв'язку, побутового обслуговування (пункти прийому пралень, хімчисток та ін., офісних приміщень, торговельних закладів, кабінетів сімейного лікаря.

2) місцями постійного зберігання автомобілів в підземних, напівпідземних паркінгах, багатоповерхових гаражах;

3) нормативним рівнем озеленення: збереження, охорона та комплексний благоустрій озелених територій загального користування – парків «Проня» та «Совська балка», формування скверів та бульварів на сельбищній території.

4) в межах промрайону "Біля станції Пост-Волинський".

Розташування багатоквартирної забудови на території Приватного акціонерного товариства «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ» (72:263:002) стало можливим після отримання висновків ДП санітарно-епідеміологічної експертизи від 03.12.2015р. № 05.03.02 – 07/ 56665.

2.1. Розподіл території за функціональним використанням

Проектні рішення спрямовані на підвищення ефективності використання території міста.

Згідно з матеріалами проекту Генерального плану м. Києва на території, що охоплена проектом, за функціональним використанням, можна виділити зони:

- житлової забудови;
- громадської забудови;
- комунально - складської забудови;
- спецпризначення;
- рекреаційних озелених територій загального користування.

Відповідно до рішень проекту Генерального плану м. Києва та пропозицій детального плану, окремі комунально-складські території змінюють своє функціональне призначення на території багатоповерхової житлової та громадської забудови, що відповідає також і намірам інвестора.

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової та

громадської забудови

Проектом передбачається на територіях комунально-складських підприємств, які на даний час не працюють, та на територіях МО відповідно до наданих інвестиційних пропозицій та завдання на проектування, формування кварталів нової житлової багатоквартирної забудови з об'єктами обслуговування, а саме:

- Приватного акціонерного товариства «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ» (72:263:002), складів - передбачається створення кварталу житлової багатоквартирної забудови 19-22поверхів з об'єктами обслуговування площею 3.46 га;
- Приватного акціонерного товариства «УКРПРОМТЕПЛИЦЯ» (72: 240: 001) – в межах озелених території передбачається спортивна зона - 0.65 га;
- ТОВ «СЕТ» (72:263:003), ТОВ "Браво Люкс" (72:258:014), "Спеціальна індустріальна група" (72:258:012) передбачається будівництво житлового багатоквартирного комплексу 16 пов, з прибудованими приміщеннями громадського призначення;
- ДП «Управління капітального будівництва та інвестицій», (72:292:025), Міністерства Оборони України (72:292:040) – передбачається будівництво житлового комплексу 12-14-16 пов. з дитячим дошкільним закладом;
- Державного підприємства обслуговування повітряного руху України (2:292:027), передбачається будівництво загальноосвітньої школи із спортивним комплексом.

Заклади повсякденного обслуговування, спортивні зали, кабінети сімейного лікаря пропонується розмістити в перших поверхах житлових будинків, що виходять фасадами на вулиці.

У дворовому просторі передбачається розташування дитячих дошкільних закладів, зон відпочинку дорослих та дітей, спортивні та ігрові майданчики, озеленення, підземні паркінги.

Пішохідні зв'язки по території проектування проходять до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, торговельних центрів, спортивно-оздоровчих закладів, дитячих дошкільних установ та шкіл, рекреаційних озелених території загального користування – парків «Совська Балка» та «Балка Проня».

Забудова проектної території здійснюватиметься поступово. Її освоєння передбачається від 3 до 7 років.

Зона закладів обслуговування мікрорайонного значення. Згідно з проектом забудови, ця зона формується в перших поверхах секційних житлових будинків закладами повсякденного обслуговування: аптеками, магазинами, кафе, підприємствами зв'язку, побутового обслуговування, офісними приміщеннями, торговельними закладами, спортивними залами,

клубними приміщеннями, кабінетами сімейного лікаря тощо. Пропонується будівництво дитячого дошкільного закладу на 230 місць по вул.Ф. Ернста та прибудованого – по вул. Кадетський Гай на 114 місць. По вул. Пулюя передбачається будівництво загальноосвітньої школи із спортивним комплексом на 1040 місць.

Озеленені території житлового кварталу відносяться до зелених насаджень обмеженого користування і формуються з озеленених прибудинкових територій житлової забудови та території дитячих дошкільних закладів та шкіл. В зоні зелених насаджень прибудинкових територій розміщуються спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку. Для їх благоустрою передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок, в санітарно-захисних зонах від комунальних, промислових та інженерно-транспортних об'єктів, інженерних коридорів.

Громадська зона

Громадська забудова представлена існуючими та проектними торговельними, адміністративно-офісними центрами, спортивними комплексами.

Пропонується розміщення торговельного комплексу на перетині вул.Народного Ополчення та Медової, будівельно-господарського гіпермаркету по вул.Медова, відповідно до інвестиційних проектів КІА. Спортивний центр розташовується біля рекреаційної зони Совських прудів, спортивна зона – в межах парку «Балка Проня».

Комунально-складська зона

На перспективу залишаються території: Акціонерне товариство відкритого типу по будівництву, реконструкції і ремонту "Реконструкція", ДП Український державний інститут з проектування об'єктів дорожнього господарства "Укрдіпродор", Служба автомобільних доріг у Київській області, Українське державне підприємство поштового зв'язку "Укрпошта", ВАТ "Київсортнасінеовоч", ТОВ "Медичний центр М.Т.К", ТОВ "Юрія-Фортуна", ПАТ "Український головний проектно-розвідувальний та науководослідний інститут з меліоративного і водогосподарського будівництва" (ПАТ "УКРВОДПРОЕКТ", господарська зона), ДП "Київське міжвузівське ремонтно-будівельне управління", Дирекція пересувних циркових колективів Міністерства культури України, Приватне підприємство "Альянс-Стандарт", Головна державна інспекція з карантину рослин України.

На перспективу передбачається реконструкція гаражних кооперативів з будівництвом багатоповерхових гаражів.

Зона інженерної інфраструктури

На даний час зона представлена інженерними об'єктами - Насосна станція, котельня. На перспективу передбачається розміщення інженерних об'єктів, необхідних для обслуговування кварталів житлової забудови, житлових комплексів та на інших територіях.

2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території

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

- 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 визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, допустимих перетворень під час будівельної діяльності;
- 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 дозволим 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 дозволими, 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 садибної, багатоквартирної багатоповерхової житлової та громадської забудови, виробничого призначення, міських і районних вулиць (у червоних лініях)

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової та громадської забудови

Переважні види забудови земельних ділянок:

- багатоповерхові та підвищеної поверховості житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- житлові будинки з апартаментами і квартирами у верхніх поверхах і 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.
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- ательє, майстерні побутової техніки, перукарні, інші об'єкти побутового обслуговування;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- офіси професійних, громадських організацій;

Дозволені види використання, які 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;
- відділення зв'язку
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні та наземні паркінги при громадських будівлях;
- механізовані гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

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

- відділення, пункти міліції;
- громадські туалети.

Зона громадської забудови

Переважні види забудови земельних ділянок:

- торгівельно-розважальні комплекси;

- спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- виставкові зали;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- спортзали, зали-рекреації (з басейнами і без), басейни;
- зали, клуби багатофункціонального і спеціального призначення;
- спортклуби;
- спортмайданчики/тенісні корти;

Дозволені види використання, які 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.

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

- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення, телебачення;
- автозаправні станції.

Виробнича зона

Переважні види забудови земельних ділянок:

- виробничі і промислові підприємства V класу відповідно до державних санітарних норм;
- складські комплекси V класу відповідно до державних санітарних норм;
- багатоповерхові гаражі.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;

- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання, вантажних і легкових автомобілів;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- об'єкти пожежної охорони.
- антени стільникового і радіорелейного зв'язку.

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

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- автозаправні станції.

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;
- троллейбусні 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.).

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- елементи зовнішньої реклами;
- вуличні меблі;
- архітектурні форми благоустрою (клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);

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

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

Таблиця 2.3.1

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови		
№ п/п	1	2
1.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до проекту до 22 поверхів (Комунальне підприємство Міжнародний аеропорт «Київ» (Жуляни). Висновок експлуатанта аеродрому «Київ» (Жуляни) абсолютна відмітка найвищої точки об'єкта будівництва Н=237,62 та найвищої точки баштового крану Н кр=253,92 м в Балтійській системі висот.

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
2.	Максимально допустимий відсоток забудови території	25-30 %
3.	Максимально допустима щільність населення на земельних ділянках на територіях реконструкції у т.ч. багатоквартирній	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5, п.3.8.Примітка 1 575 осіб/га
4.	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Ділянки проектування обслуговують вулиці – житлові, магістральні. Магістральні вулиці районного значення – Народного ополчення, Ернста, Кадетський Гай, 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)	— Протокол державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 16.12.2015р № 2938 щодо можливості забудови земельної ділянки по вул.Радченка, 27-29 у Солом'янському районі м. Києва в межах санітарно-захисної зони Совського кладовища. — Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 23.12.2015 № 05.03.02-07/56665. Відповідно до Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень. Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
6.	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектуються, 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.

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань.
9.	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування, алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, велосипедних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзд пасажирського транспорту забезпечується з магістральних вулиць, до житлових будинків з вул. Кадетський Гай, Радченка, Пулюя-Ернста, Проектна 1. Система пішохідних шляхів — до основних об'єктів тяжіння: зупинок пасажирського транспорту, шкіл та дитячих дошкільних установ, громадських центрів, а також пакової зони. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів ДПТ передбачена - 3286 машино-місць. Під кварталами нової житлової багатоповерхової забудови намічено розташування 2-рівневих підземних паркінгів загальною місткістю 710 машино-місць. механізовані 5 – ти поверхові на 1100 м/м. Тимчасове збереження автомобілів передбачено на відкритих автостоянках. Місця розташування паркінгів та автостоянок наведені на "Схемі організація руху транспорту та пішоходів".
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим, вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.
13г	Додаткові умови	Необхідно будівництво дитячих дошкільних установ та загальноосвітньої школи. Пропонується розміщення двох дитячих дошкільних закладів на 160 місць та прибудований на 120 місць. У зв'язку з тим, що територія перспективної житлової та громадської забудови потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків Б, В (додаток 18 ДСП 173-

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
		96), необхідно для житлових будинків та дитячих дошкільних закладів виконати підвищену звукоізоляцію зовнішніх огорожень, які забезпечать зниження шуму до нормативних показників (додаток 19 ДСП 173-96).

№ п/п	Громадської зона	
1	2	3
	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003
1	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003;
2	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п. 2 для підприємств обслуговування табл. 6.1
3	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць житлової забудови не менше 6 м, жилих не менше 3 м, громадські – не регламентуються.
4	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Відповідно до Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень. Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
5	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 Мінімальна допустима відстань від житлових будинків - відповідно до пожежних та інших норм, вимог щодо забезпечення умов інсоляції.
6г	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8, додаток 8.1
7	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Будівництво нових об'єктів та реконструкція потребує додаткових інженерних вишукувань
8	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою та озеленення	Необхідно виконати благоустрій та 40% озеленення території

9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзд пасажирського транспорту забезпечується з магістральних вулиць вул. Кадетський Гай, Народного Ополчення, Медова. Система пішохідних шляхів — до основних об'єктів тяжіння: зупинок пасажирського транспорту. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Місця зберігання автотранспорту – автостоянка, згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67 в підземних або напівпідземних автостоянках
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
12	Додаткові умови	У зв'язку з тим, що територія перспективної житлової та громадської забудови потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків Б, В (додаток 18 ДСП 173-96), необхідно для житлових будинків та дитячих дошкільних закладів виконати підвищену звукоізоляцію зовнішніх огорожень, які забезпечать зниження шуму до нормативних показників (додаток 19 ДСП 173-96).

Виробнича зона		
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно генерального плану промислового підприємства, або плану реконструкції.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства, або плану реконструкції
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства, або плану реконструкції
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації, санітарного паспорта підприємства. Виробнича зона розрахована на розташування

		підприємств V класу шкідливості – 50 м СЗЗ. Згідно Схеми планувальних обмежень: зона підтоплення природного та техногенного характеру. Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 Відповідно до протипожежних вимог. Згідно вимог щодо забезпечення умов інсоляції
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8. Згідно Схеми планувальних обмежень, забезпечити охоронні зони магістральних інженерних мереж.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів. Ст. 22,24. Передбачити мережу пішохідних доріжок, спортивних майданчиків, озеленення - відповідно генплану підприємства, встановлення малих архітектурних форм, озеленення санітарно-захисних зон.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Територія забезпечена пасажирським транспортом. Під'їзди вантажного транспорту до виробничої зони, передбачаються з вул. Медова , Проектна 1, Народного Ополчення.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 № 67.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.

1.3.1. Містобудівні умови та обмеження ділянок 72:263:002, 72: 240: 001

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
1.	Місце розташування об'єкта	Вул. Радченка, 27-29,
2.	Площа земельної ділянки	3.1131 га
3.	Функціональне призначення	Житлова багатоквартирна багатоповерхова забудова
4.	Гранично допустима висота будівель	– Відповідно до проекту до 22 поверхів. (Комунальне підприємство Міжнародний аеропорт «Київ» (Жуляни). Висновок експлуатанта аеродрому «Київ» (Жуляни) абсолютна відмітка найвищої точки об'єкта

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
		будівництва Н=237,62 та найвищої точки баштового крану Н кр=253,92 м в Балтійській системі висот).
5.	Максимально допустимий відсоток забудови території	25-30 %
6.	Максимально допустима щільність населення в кварталах, земельних ділянках на територіях реконструкції у т.ч. багатоквартирній	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5, п.3.8. Примітка 1 800 осіб/га
7.	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Ділянку проектування обслуговують вулиці місцевого значення та магістральна. Магістральна вулиця районного значення – Кадетський Гай, Радченка, 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.
8.	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)	Необхідно дотримуватись відповідно до Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень (Протокол державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 16.12.2015р № 2938 щодо можливості забудови земельної ділянки по вул. Радченка, 27-29 у Солом'янському районі м. Києва в межах санітарно-захисної зони Совського кладовища. Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 23.12.2015 № 05.03.02-07/56665.), витримати прибережні захисні смуги від озер. Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
9.	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектуються до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектуються, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних норм. Згідно вимог щодо забезпечення умов інсоляції.
10.	Зони охорони інженерних комунікацій	Зони охорони інженерних комунікацій необхідно дотримуватись згідно ДБН 360-92** розділ 8, Схеми планувальних обмежень та Схеми проектних планувальних обмежень.

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
11.	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: топогеодезичних, геологічних, обстеження існуючих прилеглих будівель та споруд, ґрунтів.
12.	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, встановлення малих архітектурних форм на прибудинковій території.
13.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзд пасажирського транспорту забезпечується з магістральних вулиць, до житлових будинків з вул. Кадетський Гай, Радченка. Система пішохідних шляхів — до основних об'єктів тягіння: зупинок пасажирського транспорту, шкіл та дитячих дошкільних установ, громадських центрів, а також паркової зони. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
14.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Паркування для автомобілів передбачити в підземному паркінгу, багатоповерхових паркінгах, на гостьових стоянках відповідно до розрахунків ДПТ.
15.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим, вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.
16.	Додаткові вимоги	Відповідно до Проектного плану та економічних розрахунків необхідно будівництво прибудованого дитячого дошкільного закладу на 114 місць, з площею земельної ділянки не менше 0.32га. У зв'язку з тим, що територія перспективної житлової та громадської забудови потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків Б, В (додаток 18 ДСП 173-96), необхідно для житлових будинків та дитячих дошкільних закладів виконати підвищену звукоізоляцію зовнішніх огорожень, які забезпечать зниження шуму до нормативних показників (додаток 19 ДСП 173-96).

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:

- дотримання санітарно-захисних зон та створення захисних рослинних поясів навколо виробничих підприємств та складських територій;

- 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;

- для захисту від акустичного забруднення прольотним шумом літаків необхідно передбачити застосування шумоізоляційних матеріалів для фасадної частини будинків та передбачити використання зовнішніх огорожень з підвищеною звукоізоляцією;

- 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 – рекультивация порушеної території та захист від підтоплення та зсувів (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».

3. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ

Аналіз житлового фонду та чисельності населення

Садибна забудова в межах проектування знаходиться в районі вулиці Колоскова на території 0.63 га, де розміщується 4 ділянки з населенням орієнтовно 12 осіб.

Багатоквартирна забудова представлена мікрорайоном існуючої багатоквартирної забудови з повним комплексом обслуговування “Кадетський Гай” площею 15,45 га, загальною кількістю квартир — 2454, загальною площею квартир — 195,046 м², де проживає 6282 особи.

Щільність населення – 432 осіб/га.

Таблиця 3.1.

Показники існуючого, проектного багатоквартирного житлового фонду та населення

№ ПП	Адреса	Площа кварталу, Га (функціонал - житло, школи, сади)	Щільність населення кварталу, люд./Га	Поверхівість	Кількість квартир	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв. м	Чисельність населення, чол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Квартал I								
1	Пулюя Івана вул, б.1			10	279	25845	22309	714
2	Пулюя Івана вул, б.1А			16	144	15447	12088	369
3	Пулюя Івана вул, б.3			10	320	28902	24195	819
4	Пулюя Івана вул, б.5А			16	144	15447	12088	369
5	Пулюя Івана вул, б.5Б			16	144	15425	12066	369
6	Пулюя Івана вул, б.1Б			10	160	19400	16490	410
7	Кадетський гай вул, б.3			9-14	342	33940	28578	876
8	Кадетський гай вул, б.6			17	257	21412	16189	658
9	Кадетський гай вул, б.7			16	144	15449	12090	369
10	Кадетський гай вул, б.9			10	200	17931	15190	512
11	Кадетський гай вул, б.11			10	320	28899	24191	819

12	Проект Будинок 1 (Новобудова 3-7 років)			16	149	16504	11553	385
	Разом квартал I:	15,45111	432		2603	254600	207026	6667
<i>Квартал II (Новобудова) 3-7 років</i>								
1	Проект Будинок 1 Секція 1			22	88	9658	6761	225
2	Проект Будинок 1 Секція 2			20	90	9844	6891	230
3	Проект Будинок 1 Секція 3			19	159	17447	12213	407
4	Проект Будинок 1 Секція 4			19	76	8356	5849	195
5	Проект Будинок 2 Секція 1			22	99	10828	7580	253
6	Проект Будинок 2 Секція 2			20	167	18372	12860	429
7	Проект Будинок 3 Секція 1			22	99	10828	7580	253
8	Проект Будинок 3 Секція 2			20	167	18365	12856	429
9	Проект Будинок 3 Секція 3			19	76	8356	5849	195
10	Проект Будинок 4 Секція 1			20	80	8796	6157	205
11	Проект Будинок 4 Секція 2			22	99	10828	7580	253
12	Проект Будинок 4 Секція 3			22	184	20209	14146	472
13	Проект Будинок 4 Секція 4			22	99	10828	7580	253
14	Проект Будинок 5			22	146	16136	11295	377
15	Проект Будинок 6			22	146	16136	11295	377

	Разом квартал II:	4,72157			1775	194987	136492	4549
<i>Квартал III (Новобудова) 15-20 років</i>								
1	Проект Будинок 1 Секція 1			12	54	5906	4134	138
2	Проект Будинок 1 Секція 2			14	63	6891	4823	161
3	Проект Будинок 1 Секція 3			16	64	7037	4926	164
4	Проект Будинок 1 Секція 4			16	134	14692	10285	343
5	Проект Будинок 1 Секція 5			16	64	7037	4926	164
6	Проект Будинок 1 Секція 6			14	63	6891	4823	161
7	Проект Будинок 1 Секція 7			12	54	5906	4134	138
8	Проект Будинок 2			14	507	55634	38944	1298
9	Проект Будинок 3			16	460	50496	35347	1178
10	Проект Будинок 4			16	460	50496	35347	1178
11	Проект Будинок 5 Секція 1			12	48	5278	3694	123
12	Проект Будинок 5 Секція 2			14	63	6891	4823	161
13	Проект Будинок 5 Секція 3			12	54	5906	4134	138
14	Проект Будинок 5 Секція 4			14	63	6891	4823	161
15	Проект Будинок 5 Секція 5			12	48	5278	3694	123
	Разом квартал III:	9,38310			2199	241227	168859	5629
	Всього по кварталам:	29,55578	575		6577	697052	512177	16845

Перспективний житловий фонд та населення

Розрахункова чисельність населення у житловому районі складається:

- чисельність населення, яке мешкає в існуючому житловому фонді;
- чисельність населення, яке мешкає у житловому фонді, що проектується.

Житлове будівництво в межах території ДПТ спрямоване на створення нових кварталів проживання населення, загальною площею 14,1 га.

Загальний обсяг житлового будівництва на етап **від 3 до 7 років** становитиме 136,49 тис. м² загальної площі квартир, кількості квартир — 1775, де проживатиме 4549 осіб.

На **етап 15 - 20 років** новий житловий фонд становитиме 168,8 тис. м² загальної площі квартир, кількість квартир — 2199, де проживатиме 5629 осіб.

Обсяги житлового будівництва на проектний період наведено у таблиці 3.1

Загальна кількість населення в межах ДПТ складає 16.812 тис.осіб.

Загальна щільність населення в межах ДПТ — 575 осіб/га.

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 в кварталі багатоквартирної забудови – 30.0 м²/люд.

Щільність населення на земельних ділянках, де розташовується багатоквартирні житлові комплекси, більше 800 осіб/га, що відповідає п.3.8*обґрунтовано місцем розташування території біля рекреаційної паркової зони міста (парки “Совська балка” та “Балка Проня”), близькістю до магістралі загальноміського значення, що будується, вул. Медова, центру Солом’янського району — Севастопольської площі тощо.

Крім того, земельні ділянки, що забудовуються, не є кварталами з повним комплексом обслуговування населення, а тільки частково — ділянка загальноосвітньої школи знаходиться за межами ділянки, і розраховуються як окремі земельні ділянки відповідно до примітки 5 п. 3.7, Примітка1, ДБН 360-92** з інтерполяцією, що складає 10 м² на 1 особу.

Кількість створених робочих місць та існуючих – 3000, складається з робочих місць у виробничій зоні, на підприємствах, що залишаються працювати та підприємствах обслуговування: зоні повсякденного обслуговування в перших поверхах житлових будинків, в спортивних центрах, ДДУ та початковій школі, ТЦ, офісних приміщеннях тощо, а також на території військових частин.

У зв'язку з тим, що територія перспективної житлової та громадської забудови потрапляє в зони обмежень забудови за акустичними умовами при польотах літаків **Б, В** (додаток 18 ДСП 173-96), необхідно для житлових будинків та дитячих дошкільних закладів виконати підвищену звукоізоляцію зовнішніх огорожень, які забезпечать зниження шуму до нормативних показників (додаток 19 ДСП 173-96).

Благоустрій території. Значної уваги при розробці ДПТ приділено благоустрою території 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 3.3

Таблиця 3.2

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	1,0*
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).

** Показник може бути значно скорочений при забудові багатоповерховими та підвищеної поверховості будинками, так як сушійня білизни відбувається в межах житлових будинків, а для будинків, обладнаних сміттєпроводами, 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 3.3 для населення, що буде проживати в новобудовах складає – 10,1 тис. осіб.

Таблиця 3.3

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

№ п/п	Елементи благоустрою	Одиниця виміру			
			Існуючий стан	Етап 3-7 років	Етап 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	м ²	-	3286	7226
2	Для відпочинку дорослого населення	м ²	-	469	1032
3	Для занять фізкультурою	м ²	-	4695	10324
4	Для господарських цілей	м ²	-	1408	3097
5	Для вихулу собак*	м ²	-	-	-
	Разом	м ²	-	9858	21679
		га	-	0,98	2.16

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

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 (показник забезпеченості на 1,0 тис. осіб дошкільними навчальними закладами –

35 місця, школами – 114 місць). Вказані показники були попередньо погоджені з управлінням освіти міста.

Результати цього розрахунку наведені у таблиці 4.1

таблиця 4.1

Установи народної освіти - існуючі

№ квар талу на ДПТ /№ експ ліка ції пр.	Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потуж ність	Площа ділянки, Га	Загальна площа закладу, м ²	Рівень в системі обслугов ування
1	2	3	4	5	6	7	8
Дошкільні навчальні заклади існуючі							
1/2	Школа-дитячий садок "Золотий ключик". Комбінований, санаторні групи для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання.	Пулюя Івана вул, б.3А	<u>місць</u> фактично дітей	<u>165</u> 230	1,4	7 378	МР
1/3	ДНЗ № 63 Комбінований, санаторні групи для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання.	вул. Кадетський гай, 5	-//-	<u>110</u> 180	0,6	2 400	МР
		Разом МР:	<u>місць</u> дітей	<u>275</u> 410		-	
		Баланс, вільних місць		-135		-	
Загальноосвітні навчальні заклади існуючі							
1/2	Школа-дитячий садок "Золотий ключик". (Початкова школа- 4 класи	Пулюя Івана вул, б.3А	<u>місць</u> учнів	<u>95</u> 120	1,4	7378	МР

	по 23 дитини)						
1/1	Гімназія №318 "Міленіум"	Пулюя Івана вул, б.3Б	-//-	<u>900</u> 957	2,212	15635	МР
		Разом МР:	<u>місце</u> учнів	<u>995</u> 1077		-	
		Баланс, вільних місць		-82		-	

Установи народної освіти проектні

Дошкільні навчальні заклади			Потреба (35 місця на 1000 осіб):			588	
№ квар- талу на ДПТ /№ експ ліка ції пр.	Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потуж ність	Площа ділянки, Га	Загальна площа закладу, м ²	Рівень в системі обслугов ування
1	2	3	4	5	6	7	8
1/2	Школа-дитячий садок "Золотий ключик". Комбінований, санаторні групи для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання.	Пулюя Івана вул, б.3А	місце	165	1,40	7 378,00	МР
1/3	ДНЗ № 63 Комбінований, санаторні групи для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання.	вул. Кадетський гай, 5	-//-	110	0,60	2 399,82	МР
2/44	Дошкільний навчальний заклад (проектний)	-//-	-//-	114	0,34	1 279,20	МР

3/12	Дошкільний навчальний заклад (проектний)	-//-	-//-	230	0,69	3 006,00	МР
Разом місць у дошкільних навчальних закладах (проектні+існуючі):				619	<i>Баланс, вільних місць:</i>	25	

Загальноосвітні навчальні заклади			Потреба (114 місця на 1000 осіб):			1915	
№ квар талу на ДП Т/№ експ ліка ції пр.	Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потуж ність	Площа ділянки, Га	Загальна площа закладу, м ²	Рівень в системі обслуго вування
1	2	3	4	5	6	7	8
1/2	Школа-дитячий садок "Золотий ключик". (Початкова школа- 4 класи по 23 дитини)	Пулюя Івана вул, б.3А	місць	95	0,40	1 450,00	МР
1/1	Гімназія №318 "Міленіум"	Пулюя Івана вул, б.3Б	-//-	900	2,21	15 635,00	МР
3/7	Загальноосвітня школа (проектна)	-//-	-//-	1031	2,58	10 545,00	МР
Разом місць у загальноосвітніх навчальних закладах (проектні+існуючі):				2026	<i>Баланс, вільних місць:</i>	89	

Розрахунок ведеться на населення **16.8 тис. осіб.**

Необхідна кількість місць у дитячих дошкільних закладах — **588** місць.

Школа-дитячий садок "Золотий ключик", комбінований із санаторними групами для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання на 165 місць (фактично 230 дітей), ДНЗ № 63 - комбінований, із санаторними групами для дітей з хронічними неспецифічними захворюваннями органів дихання на 110 місць (фактично його відвідують 180 дітей).

В проєкті передбачається будівництво вбудовано-прибудованого дитячого дошкільного закладу на 114 місць та окремо розташованого на 230 місць.

Для проєктного населення необхідно забезпечити 1915 місць в загальноосвітніх школах. На даний час в межах території проєктування знаходиться гімназія № 318 "Міленіум" на 900 місць, яку відвідують 957 учнів та школа-дитячий садок "Золотий ключик" - початкова школа - 4 класи на 120 учнів (проєктна потужність 95 місць).

Планується будівництво загальноосвітньої школи на 1040 місць із спортивним комплексом відповідно рішень проєкту Генерального плану міста Києва на території Державного підприємства обслуговування повітряного руху України (72:292:027).

Таблиця 4.2

Види підприємств і установ	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Передбачено проектом, місць	Розміщення
Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування						
Розрахункова чисельність населення – тис. осіб (разом існуючі, проектна забудова)						16,8
Види підприємств і установ	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспектив у	Необхідне будівництво	Розміщення
Установи народної освіти						
Дитячі дошкільні заклади	місце/1000 осіб	35	588		619	За рахунок будівництва ДДЗ на території кварталів
Загальноосвітні школи	місце/1000 осіб	114	1915		2026	За рахунок будівництва нових шкіл на території кварталів та реконструкції існуючих

Позашкільні установи (дитячий клуб)	місце/1000 осіб	8	136		136	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	238		238	
Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну / 1000 осіб	24	408		408	Потреба задовольняється за рахунок кабінетів сімейного лікаря у вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків в кварталі
Спортивні зали загального користування	м2 площі підлоги	80	1359		1359	Потреба задовольняється за рахунок спортивних залів комплексу
Басейни криті та відкриті загального користування	м2 дзеркала води	48	816		816	Потреба задовольняється за рахунок спортивних залів комплексу
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м2 заг. площі	70	1189		1189	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	340		340	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК

Бібліотеки	тис. од. зберіганн я/ чит. місць	3,5	59		59	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
		2	34		34	
Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування						
Магазини, у тому числі:	м2 торг площі	230	3908		3908	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
* продовольчої торгівлі	м2 торг площі	80	1359		1359	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
* непродовольчої торгівлі	м2 торг площі	150	2549		2549	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
Підприємства громадського харчування	місць	40	680		680	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК
Установи побутового обслуговування	роб. місць	5	85		85	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРК

5. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

На даний час зелені насадження загального користування в межах території проектування складаються з парку “Совська балка” та “Парку Проня”, площею 35.89 га та 19,37 га відповідно згідно Рішення КМР 19.07.2005 р.

Рішенням КМР № 70\935 від 12 лютого 2015 р. створюється паркова зона з бюветним комплексом на території 5.5 га.

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

Вздовж існуючих вулиць виявлені смугові захисні та декоративні насадження дерев, які зберігаються. 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) 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 – 10,1 осіб в перспективній багатоквартирній забудові, площа озелених територій має складати 6.0 га, що задовольняється 3.87 га, тобто – 60%.

Пропонується система пішохідних шляхів, що формуються в напрямку до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, ТЦ, спортивних комплексів, медичного центру, місць прикладання праці. Озеленені території запроєктовані як єдина безперервна система, що включає внутрішньо-квартальні (дворові) простори, озеленені пішохідні еспланади та озеленені території громадського призначення.

Інтегруються в єдиний озеленений простір ділянки громадської забудови та дитячих дошкільних закладів.

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 10,1 га. Проектом пропонується організація паркової зони, що включатиме парки “Совська балка”, “Парк Проня” та паркова зона з бюветним комплексом на території 5.5 га., що з урахуванням рішень проекту Генерального плану м. Києва, складає площу 60,93 га.

В межах даної території пропонується відновлення озер, розчистка, благоустрій території парків з встановленням лав, освітлення, спортивних та дитячих площадок тощо.

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, парки – елементи міської забудови;
- обмеженого користування – насадження на прибудинкових територіях житлових кварталів і громадських центрів, дитячих закладів, на територіях підприємств;
- спеціального призначення – насадження у санітарно-захисних зонах підприємств і охоронних зонах інженерних споруд, інженерних комунікацій, 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.).

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

*

^{*/} «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).

Таблиця 4.1

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	16.8	16, 8	55,26	60,93
*примітка забезпечується за рахунок паркової зони - парків «Совська балка» та «Балка Проня», що знаходиться в межах території проектування.					
Розрахунок озелених територій обмеженого користування					
Зелені насадження в межах, кварталів, що проектується;	6	6.0	10,7	5.07	8.94
Спецпризначення					0.75

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 СПДЧ – 3, що знаходиться по вул. Урицького (Метрополіта В. Липківського).

Однак, відповідно до рішень чинного генплану м. Києва, необхідно спорудження пожежної частини на території проектування (см.Схема розміщення пожежних депо в м. Києві на період до 2020р, Генеральний план розвитку м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р.).

Відповідно до листа від 13.06.2016р. 056.24-2605 КП "Спецжитлофонд" має наміри на договірних засадах реалізувати двох житлових будинків із вбудованим

пожежним депо на вул. Петра Радченка, яка належить Головному управлінню ДСНС України з надзвичайних ситуацій у м. Києві.

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.

До ставків передбачено проїзди для забору води пожежними автомобілями.

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.

8. Транспортна інфраструктура

Існуючий стан

Вулична мережа детального плану території представлена вулицями магістрального та місцевого значення.

Західна межа території проектування проходить по вул. Народного Ополчення. В межах ДПТ сьогодні вул. Народного Ополчення це - магістральна вулиця районного значення, яка обслуговує житлові масиви та виробничі території Солом'янського району. Вул. Народного Ополчення починається від важливого транспортного вузла міста – Севастопольська площа та продовжується до вул. Медова. Інтенсивність руху транспорту по вул. Народного Ополчення до вул. Ернста складає 31 тис. приведених одиниць за середню добу в обох напрямках.

Станом на сьогодні більша частина магістралі має по дві смуги руху шириною 9 м в обох напрямках, що розділені смугою шириною 12 м-14 м, де розташовані автостоянки та озеленення. Проїзні частини ділянки магістралі на відрізку від в'їзду до тролейбусного депо (вул. Ополчення, 18) об'єднуються та звужуються до 12 м. Ширина в червоних лініях вул. Народного Ополчення складає 46 м.

Частина північної межі ДПТ проходить вулицею Федора Ернста. Це – магістральна вулиця районного значення, яка примикає до просп. Повітрофлотського з одного боку та до вул. Івана Пулюя, з іншого. Вулицею Ф. Ернста відбувається зв'язок житлового мікрорайону «Турецьке

містечко» (Кадетський Гай) з магістральною мережею міста. Ширина проїзної частини вул. Ф. Ернста – 15 м, в червоних лініях – 30 м.

Вул. Івана Пулюя частково – вулиця районного значення, по якій прокладена тролейбусна лінія. Ширина проїзної частини вул. Івана Пулюя – 15 м, в червоних лініях – 30 м. Частина вулиці заходить в житловий масив та перетворюється на місцевий проїзд, що має ширину проїзної частини 7 м, в червоних лініях – 21 м.

Південна межа території проектування проходить вздовж червоних ліній шириною 40 м, які зарезервовані для перспективної магістралі загальноміського значення – вул. Медова.

Вул. Кадетський Гай – житлова вулиця місцевого значення житлового мікрорайону «Турецьке містечко». Вона має ширину проїзної частини 9 м, в червоних лініях – 20 м. Вул. Кадетський Гай проходить по насипі вздовж першого ставка каскаду Совських ставків та подовжується в вул. Петра Радченка.

Вул. Колоскова – вулиця місцевого значення починається від селища Совки з східного боку ДПТ. По вул. Колосковій забезпечується зв'язок з Совським кладовищем. Ширина проїзної частини вул. Колоскової – 6 м, червоні лінії відсутні.

Характеристика існуючої вуличної мережі ДПТ надана в таблиці 7.1.

Таблиця 7.1.

Загальна характеристика існуючої вуличної мережі ДПТ

№	Назва вулиць	Довжина, м	Ширина проїзної частини, м	Кількість смуг руху	Ширина в червоних лініях, м
Вулиці районного значення					
1	вул. Народного Ополчення: до тролейбусного депо до вул. Медова	430 630	18 12	4 3	46
2	вул. Федора Ернсена	640	15	4	30
3	вул. Івана Пулюя	180	15	4	30
	Всього:	1880			
Вулиці місцевого значення					
1	вул. Івана Пулюя	250	7	2	21
2	вул. Медова	480	7	2	40
3	вул. Кадетський Гай	880	9	3	20
4	вул. Петра Радченка	180	9	3	20
5	вул. Колоскова	410	4,5	2	-
	Всього:	2200			
	Разом:	4080			

Загальна протяжність вуличної мережі території детального плану складає 4,08 км, з них довжина магістральних вулиць – 1,88 км, вулиць місцевого значення – 5,1 км.

Щільність вуличної мережі ДПТ становить 1,9 км/км²; щільність магістральної мережі – 0,6 км/км².

Пасажирський транспорт, території що розглядається, представлений тролейбусними та таксомоторними маршрутами, які з'єднують ділянку проектування з різними станціями метрополітену та іншими місцями тяжіння населення.

Вулицями Народного Ополчення, Ф. Ернста та І. Пулюя, проходять тролейбусні маршрути № 21, 40, 40к які мають кінцеву зупинку на кільці розвороту по вул. І. Пулюя.

Таблиця 7.2

Маршрути громадського транспорту

№ маршруту	Найменування кінцевих пунктів
	Тролейбус
21	вул. Дегтярівська - Кадетський Гай
40	ст.м. «Палац Спорту» - Кадетський Гай
40 к	вул. Жилянська - Кадетський Гай

Таксомоторні маршрути № 227, 231, 463, 550, 220 проходять магістральною вуличною мережею ДПТ та дублюють маршрути основного громадського транспорту.

Щільність мережі наземного громадського транспорту ДПТ становить – 0,6 км/км².

В межах ДПТ по вул. Народного Ополчення, 13 знаходить автотранспортне підприємство Дирекція «Автотранспошта» УДППЗ «Укрпошта». На його балансі близько 400 одиниць рухомого складу. Річний обсяг перевезень – понад 20 млн.км. У зв'язку з реорганізацією системи доставки пошти функції перевезення пошти покладено на автомобільний транспорт (донедавна їх виконував залізничний). Дирекція «Автотранспошта» УДППЗ «Укрпошта» здійснює перевезення поштових відправлень до всіх обласних центрів України.

По вул. Народного Ополчення, 18 на сусідній території з ДПТ знаходиться тролейбусне ремонтно-експлуатаційне депо № 3 КП «Київпастрас».

На території ДПТ розташовані гаражні кооперативи та автостоянки для **постійного зберігання легкових автомобілів** загальною місткістю орієнтовно 1920 машино-місць.

По вул. Народного Ополчення, на комунально-складській території ДПТ розташована **автозаправна станція** «WOG».

Головними недоліками в структурі вуличної мережі та пасажирського транспорту території, що розглядається є:

- слабо розвинута вулична мережа комунально-складської території;
- низька щільність магістральної вуличної мережі;
- низька щільність мережі наземного громадського транспорту;
- недостатня кількість місць тимчасового зберігання автомобілів;

- відсутність тротуарів вздовж значної частині вулиць;
- обмежений рух пішоходів територією ДПТ.

Проектні рішення

Проектна транспортна структура території детального плану намічена у відповідності до рішень проекту Генерального плану м. Києва.

Вздовж південної межі ДПТ передбачено будівництво магістральної вулиці загальноміського значення вул. Кіровоградська – вул. Медова – вул. Народного Ополчення – вул. Суздальська – бульв. І. Лепсе – вул. Щербакова – вул. Гречка. Ця магістраль необхідна для зменшення завантаження Великої окружної дороги та Малої півкільцевої магістралі. На етап 7 років намічено спорудження додаткового шляхопроводу через залізницю у створі вулиці Суздальська, який стане частиною транспортної розв'язки III класу в двох рівнях зі шляхопроводом через залізницю та з'їздами на поперечні магістралі.

На етап 7 років передбачено будівництво вул. Медової від дублера просп. Голосіївський до вул. Народного Ополчення. Ширина проїзної частини вул. Медова намічена 24 м (6 смуг руху).

На етап 20 років передбачено реконструкцію вул. Народного Ополчення з розширення її проїзної частини до 24 м.

Для транспортного обслуговування нового житлового кварталу передбачено реконструкцію вул. Кадетський Гай з розширенням її проїзної частини до 14 м, а червоних ліній до 26 м. Враховуючи існуючі умови проектування, вул. Кадетський Гай, яка стиснута з одного боку ставком, передбачена як магістральна вулиця районного значення, по ній намічений рух тролейбусу з кільцем розвороту в районі перспективного пожежного депо на кінці вулиці.

Підвищення щільності вуличної мережі в ДПТ намічено за рахунок будівництва нових вулиць місцевого значення - Проектна-1 та Проектна-2 від перспективної вул. Медова до вул. Кадетський Гай..

Вул. Проектна-1 передбачена через урочище Пронівщина, вздовж Совського кладовища, шириною 11 м, в червоних лініях 20 м.

По коридору вже існуючих червоних ліній шириною 20 м намічена вул. Проектна-2 вздовж комунально-складської території, для обслуговування перспективних багатопверхових гаражів. Ширина вулиці передбачена 7 м, в червоних лініях 20 м.

Вул. Колоскова підлягає реконструкції з розширенням поїзної частини до 6 м, їй назначаються червоні лінії шириною 12 м.

Загальна характеристика перспективної вуличної мережі ДПТ наведена в таблиці 7.3.

Загальна характеристика перспективної вуличної мережі ДПТ

№	Назва вулиць	Довжина, м	Ширина проїзної частини, м	Кількість смуг руху	Ширина в червоних лініях, м
Вулиці загальноміського значення					
1	вул. Народного Ополчення:	1060	24	6	46
2	вул. Медова	1890	24	6	40
Вулиці районного значення					
1	вул. Федора Ернста	640	15	4	30
2	вул. Івана Пулюя	180	15	4	30
3	вул. Кадетський Гай	880	14	4	26
	Всього магістралі:	4650			
Вулиці місцевого значення					
1	вул. Івана Пулюя	250	7	2	21
2	вул. Петра Радченка	180	9	3	26
3	вул. Колоскова	410	6	2	12
4	вул. Проектна-1	920	11	3	20
5	вул. Проектна-2	850	7	2	20
	Всього:	2610			
	Разом:	7260			

Загальна протяжність вуличної мережі території складатиме 7,26 км, з них довжина магістральних вулиць – 4,65 км, вулиць місцевого значення – 2,61 км.

Щільність вуличної мережі ДПТ становитиме 3,4 км/км²; щільність магістральної мережі – 1,9 км/км².

Розвиток *громадського пасажирського транспорту* в ДПТ передбачений за рахунок будівництва нової лінії вулицею Суздальська до вул. Народного Ополчення (етап 7 років).

Проектна щільність мережі ліній наземного громадського пасажирського транспорту ДПТ складатиме близько 1,9 км/км².

Система *пішохідних зв'язків* території ДПТ включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі. Основне тяжіння пішоходів буде направлено до зупинок громадського транспорту.

Гаражі та автостоянки

Для упорядкування хаотичної забудови існуючих ГБК, в ДПТ намічено будівництво багаторівневих паркінгів. Загальна потужність паркінгів складатиме орієнтовно 6029 машино-місце.

Потреба в машино-міцях для житлової забудови проекту визначається для периферійної зони м. Києва з розрахунку 1 місце постійного зберігання на 2

квартири та 1 місце гостьової автостоянки на 10 квартир. В таблиці 7.4 наведена потреба в місцях постійного та тимчасового зберігання автомобілів для мешканців території детального плану.

Розрахунок кількості місць зберігання автомобілів наведено в таблицях 7.4.

Таблиця 7.4

Вид забудови та черги будівництва	Загальна кількість квартир	Чисельність населення, чол.	Необхідна кількість машино-місць	Гостьові стоянки машино-місць
Багатоквартирна забудова				
Існуючий стан I квартал	2603	6667	1300	260
Етап 3-7 років II квартал	1831	4549	920	183
Етап 15-20 років III квартал	2199	5629	1100	220
Всього	6633	16991	3320	663

Мережа паркінгів ДПТ включає 6029 машино-місць постійного зберігання та 663 машино-місць тимчасового зберігання легкових автомобілів.

Тимчасове збереження автомобілів передбачено на відкритих автостоянках.

Вид забудови	Існуючі машино-місць	кількість машино-місць 3-7 років	кількість машино-місць 15-20 років
Гаражі боксові	1920	1920	
Підземні гаражі		710	710
Багаторівневі гаражі			4457
Механізовані Гаражі-5			1100
Всього		2630	6267

Під кварталами нової житлової багатоповерхової забудови намічено розташування підземних паркінгів загальною місткістю на 3-7 р. – 710 машино-місце та механізовані 5 – ти поверхові на 1100 м/м.

Місця розташування транспортних об'єктів, штучних споруд, розташування зупинок та напрямки руху громадського пасажирського транспорту, основні шляхи руху пішоходів, місця переходів через магістральні вулиці, місця розташування паркінгів та автостоянок, наведені на "Схемі організація руху транспорту та пішоходів".

Орієнтовна вартість будівництва транспортних об'єктів

№	Назва вулиць	Потужність	Заходи	Орієнтовна вартість, млн.грн.
Магістральні вулиці				
1	вул. Народного Ополчення	1060 м	Реконструкція	10,6
2	вул. Медова	1890 м	Будівництво	75,6
3	вул. Кадетський Гай	880 м	Будівництво	26,4
Вулиці місцевого значення				
2	вул. Петра Радченка	180 м	Реконструкція	0,9
3	вул. Колоскова	410 м	Реконструкція	0,82
4	вул. Проектна-1	920 м	Будівництво	9,2
5	вул. Проектна-2	850 м	Будівництво	8,5
Всього вулична мережа				132,02
1.	Гаражі багатопверхові	4457 м/м	Будівництво	55,65
Всього:				

9. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія ДПТ	га	170, 0		
	у тому числі:				
1.1	- житлова забудова	»	-		
	У тому числі:				
	а) квартали садибної забудови	»	0.63	0.63	0.63
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	15.45	20,17	29,55
1.2	- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	»	3.16	2.37	6,52
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення) у тому числі:	»	55,26	60,93	60,93
1.4	- вулиці в межах червоних ліній	»	14,02	17.08	17.08
1.5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, курортної, лікувальної тощо)	га	36,78	23.72	23,72
1.6	Території кладовища	га	11.89	11.89	11.89
1.7	- інші території (в т.ч. водні поверхні)	»	-	-	-
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення, всього	тис.осіб	6,294	11,228	16,857
	у тому числі:				
	- у садибній забудові		0.012	0.012	0.012
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	6,282	11,216	16,845
2.2	Щільність населення	осіб/га			
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	33	33	33
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	432	563	575
3.	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд (площа квартир), всього	тис. м2 квартир	-		
	у тому числі:				
	- садибний	$\frac{\text{тис. м}^2}{\%}$	360	360	360
	- багатоквартирний	тис. м2 заг. площі квартир	207,02	343, 51	512,17
3.2	Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /особу	-		
	- у садибній забудові	»	33	33	33

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»		30,0	30,0
3.3	Вибуття житлового фонду	тис. м ² загальної площі	-	-	-
3.4	Житлове будівництво, всього: у тому числі за видами:	тис. м ² загальної площі	-		
	- садибна забудова (одноквартирна забудова)	будинків	3	3	3
	- багатоквартирна забудова	квартир	2603	4378	6577
	- 10 і вище	тис. м ² загальної площі	254,6	455,83	697,05
3.5	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²	-	-	-
4.	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Дошкільні навчальні заклади у.т.ч. школа-дитячий садок «Золотий ключик»	місць	275	619	619
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади * у т.ч. школа-дитячий садок «Золотий ключик»	учнів	995	2026	2026
4.3	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	159	238
4.4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару. Кабінети сімейного лікаря	відв. за зміну.	227	273	408
4.5	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	534	910	1359
4.6	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі	га	-	0.46	1,03
4.7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	м ² заг. площі	468	796	1189
4.8	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	23	40	59
4.9	Магазини	м ² торг. пл.	1536	2616	3908
4.10	Підприємства громадського харчування	місць	267	455	680
4.11	Установи побутового обслуговування	роб. місць	33	57	85
5.	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво);	км	4,08	7.26	7.26
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського	»	-		-

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	значення				
	- магістральні вулиці районного значення	»	1.88	4.65	4.65
	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях		-	1	1
5.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	-	-	-
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	1.9	3.4	3.4
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»	0.6	1.9	1,9
5.4	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км	0,74		
	у тому числі:				
	- трамвай	»	-		-
	- тролейбус		-		-
	- автобус	»			
5.5	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	0,6	1.9	1,9
5.6	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м	1920	2630	6029
5.7	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	-	-
5.8	Відкриті автостоянки для тимчасового (постійного) зберігання легкових автомобілів.	м/м	300	607	1000
6.	Інженерне обладнання				
6.1	Водопостачання				
	Водопостачання, всього	тис.м ³ /добу	2,78	5,22	7,85
6.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	»	2,78	5,22	7,85
6.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	7,34	12,52	19,28
	-у тому числі на комунально-побутові послуги	»	7,34	12,52	19,28
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	2454	4435	6634
6.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн. м ³ /рік	-		
	-у тому числі на комунально-побутові послуги (приготування їжі, підприємства побутового обслуговування)	»	-		
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	-	0,15	-

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
6.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год	-		
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	-	1,8	0,7
7.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	<u>24,2</u> 14,2	<u>85,6</u> 50,5
	Протяжність закритих водостоків	км	8,9	10,1	12,9
8.	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	118,2	105,6	105,6
	- у тому числі озеленені	»			
9.	Орієнтовна вартість будівництва	млн. грн.			
9.1	Загальна вартість житлово-цивільного будівництва (в цінах 2015 р.) у тому числі: *	»			
	- житлове	»		1433,15	
	- установи та підприємства обслуговування **	»			
9.2	Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт (в цінах 2012р.)	млн. грн.			
	у тому числі:				
	- вулично-дорожня мережа, всього	»		132,02	132,02
	- трамвайні лінії				
	- транспортні розв'язки в різних рівнях				
	- автостоянки і гаражі			55,65	55,65
9.3	Інженерне обладнання, всього	млн. грн.			
	у тому числі:	»			
	- водопостачання	»	-	4,05	-
	- каналізація	»	-	14,5	-
	- електропостачання	»	-	7,0	-
	- зв'язок і сигналізація	»	-	-	-
	- газопостачання	»	-		-
	- теплопостачання	»	-		-
	- інженерна підготовка***	»	-	13,2	-
	- дощова каналізація	»	-	2,4	-

* Розрахунок вартості житла виконано відповідно до Наказу 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

** в перших поверхах житлових будинків

*** - вартість розрахована без врахування засипки ярів, терасування схилів, вартість яких включається в кошторис загально-будівельних робіт.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА