



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
III сесія VII скликання

РІШЕННЯ

від 21 квітня 2015 року N 423/1288

**Про затвердження детального плану території в межах просп.
Космонавта Комарова, залізничної колії, вул. Академіка
Каблукова, бульв. Івана Лепсе, вул. Гарматної у Солом'янському
районі м. Києва**

Відповідно до статті 19 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", рішення Київської міської ради від 13 листопада 2013 року N 518/10006 "Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві" Київська міська рада **вирішила**:

1. Затвердити детальний план території в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул. Академіка Каблукова, бульв. Івана Лепсе, вул. Гарматної у Солом'янському районі м. Києва відповідно до основних техніко-економічних показників, що додаються, як основи планувальної організації та функціонального призначення забудови, розташування червоних ліній вулиць і доріг, подальшого розроблення проектної документації та прийняття рішень щодо розміщення об'єктів містобудування.
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

Додаток
до рішення Київської міської ради
21.04.2015 N 423/1288

**Основні техніко-економічні показники детального плану території
в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул.
Академіка Каблукова, бульв. Івана Лепсе, вул. Гарматної у
Солом'янському районі м. Києва**

Показники	Одиниці виміру	Кількість		
		Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Етап від 15 до 20 років
Територія в межах проекту, у тому числі:	га	185,5		
- житлова забудова:	га	76,53	80,4	82,02
а) квартали садибної забудови	га	0,06	0,06	0,06
б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га	76,47	80,34	81,96
- нежитлова забудова:	га	108,97	105,1	103,48
а) ділянки установ і підприємств обслуговування	га	13,07	13,79	14,82

(крім підприємств і установ мікрорайонного значення)				
б) зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	8,76	9,11	10,26
в) вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га	50,23	50,23	50,14
г) території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га	30,51	26,26	21,86
д) інші території	га	6,40	5,71	6,40
Чисельність населення	осіб	31446	30309	35515
Щільність населення	люд./га	242,99	241,93	274,44

Київський міський голова

В. Кличко

Додаток
до рішення Київської міської ради
21.04.2015 N 423/1288

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ в межах просп. Космонавта Комарова, залізничної колії, вул. Академіка Каблукова, б-р Івана Лепсе, вул. Гарматна в Солом'янському районі м. Києва

ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) в межах проспекту Космонавта Комарова, залізничної колії, вулиці Академіка Каблукова, бульвару Івана Лепсе, вулиці Гарматної в Солом'янському районі м. Києва виконується ТОВ "ПРОЕКТГЕНПЛАН" на замовлення та відповідно до завдання Департаменту містобудування та архітектури (Договір N 15/08-ДПТ від 18.08.2014 р.).

Підставою для розроблення Детального плану території є рішення Київської міської ради N 518/10006 від 13 листопада 2013 року про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації в місті Києві.

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

Виконання Детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації проектних рішень Генерального плану розвитку м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р., коригування або уточнення окремих його положень, пов'язаних з розміщенням житла та інших об'єктів містобудування, будівництвом установ освіти, охорони здоров'я, підприємств обслуговування, які відображають нормативний соціально-гарантований рівень обслуговування населення.

Основна мета проекту - створення комфортних умов для проживання та відпочинку населення шляхом:

- реновації існуючої забудови та будівництва сучасного житла для мешканців району;
- формування комплексної інфраструктури обслуговування населення та його дозвілля;
- розширення маршрутної мережі міського масового, у тому числі швидкісного, транспорту;
- модернізація покриття дорожнього полотна та тротуарів,
- оновлення інженерної інфраструктури;
- благоустрою та озеленення дворових просторів.

Комплексна схема транспорту до 2020 р. БАТ "Київпроект" ДП "Інститут Київгенплан", Київ, 2004 р.
Проект виконано відповідно до Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України

"Про основи містобудування", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про Генеральну схему планування території України", "Про землеустрій", "Про благоустрій населених пунктів", "Про охорону культурної спадщини", "Про охорону навколишнього середовища", "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Вихідними даними для розроблення Детального плану території слугували:

- витяг з бази даних міського земельного кадастру станом на 04.08.2014 р.;
- анкетні дані щодо підприємств, організацій та установ в межах розробки ДПТ, надані управліннями Солом'янської районної державної адміністрації у місті Києві;
- дані Структурного відокремленого підрозділу "Київські теплові мережі" ПАТ "КІЇВЕНЕРГО";
- дані ПАТ "Акціонерної компанії "Київводоканал";
- пропозиції Департаменту містобудування та архітектури та окремих служб;
- дані житлового-комунального господарства N 908, ДУН фірми "Т.М.М" - ТОВ, Управління та будівництва ПАТ "Київметробуд", щодо показників житлового фонду в розрізі житлових будинків станом на 01.07.2014 року;

- державного підприємства "Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою".

Про розробленні Детального плану території були враховані раніше виконані проектні матеріали:

- Генеральний план м. Києва на період до 2020 року, виконаний інститутом "Київгенплан АТ "Київпроект", затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 р. N 370/1804;
- комплексна схема транспорту до 2020 р. ВАТ "Київпроект" ДП "Інститут Київгенплан", Київ, 2004 р.;
- Проект генерального плану міста Києва до 2025 року;
- матеріали проектів, щодо яких прийнято рішення про будівництво, передпроектні пропозиції розміщення об'єктів на території, що охоплено проектом, містобудівні розрахунки тощо.

Детальний план розроблено з урахуванням даних міського Кадастру на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі, як набори профільних геопросторових даних М 1:2000 (з нанесеними червоними лініями) і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування бази даних містобудівного кадастру.

Детальний план виконано у відповідності до вимог Державних будівельних норм України, а саме:

1. ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень";
2. СН 173-93 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів";
3. ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території";
4. Правила та порядок розподілу території житлового кварталу;
5. СОУ ЖКГ 75.11 - 35077234. 0015:2009. Класифікація житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТНОЇ ТЕРИТОРІЇ ТА ЇЇ ПОЛОЖЕННЯ В СИСТЕМІ МІСТА

Проектна територія розташована в Солом'янському районі м. Києва в західній планувальній зоні правобережної частини столиці і обмежена проспектом Космонавта Комарова, залізничною колією, вулицею Академіка Каблукова, бульваром Івана Лепсе, вулицею Гарматною.

Ця територія охоплює північну частину житлового масиву Відрадний - одного з перших в Києві великих житлових масивів з комплексами культурно-побутових закладів на вільних від забудови землях, основне будівництво якого здійснювалася з кінця 1950-х до середини 1960-х років з використанням мікрорайонного принципу розташування житла та об'єктів обслуговування.

У фізико-географічному відношенні проектна територія приурочена до моренно-зандрової рівнини, розташованої на вододілі річок Либідь, Сирець (правих приток Дніпра) та Нивки (правої притоки річки Ірпінь). Територія має сприятливі геологічні умови для житлового та промислового будівництва. Відповідно до кліматичного районування Києва проектна територія відноситься до західного мікрокліматичного району із середніми температурами січня: -5,6° С, липня: 19,3° С.

Територія масиву в межах вул. Гарматної, б-ру Лепсе, просп. Комарова складає 185,5 га, з якої 41,3 % (76,53 га) зайнято житловою забудовою.

Населення масиву складає 31446 осіб, щільність населення у багатоквартирній забудові становить (з урахуванням гуртожитків) 242,97 люд./га.

У планувавальному відношенні проектна територія представлена 7 кварталами житлової забудови та частинами двох кварталів, що примикають до проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці, що об'єднані у три мікрорайони.

Основні транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста здійснюються:

- по проспекту Космонавта Комарова, що є складовою магістралі містоформуючого значення (вулиця Борщагівська - проспект Космонавта Комарова - проспект Леся Курбаса), яка з'єднує ядро історичного центру міста з його західною околицею;
 - по бульвару Івана Лепсе, що дугоподібно простягається в межах західної та північної частини житлового масиву та відділяє його від промислового району;
 - по вулиці Гарматній, що обмежує масив зі сходу та з'єднує його з широтною магістраллю загальноміського значення - проспектом Перемоги;
 - вулицею Миколи Василенка, що також сполучається із проспектом Перемоги та станцією Святошино-Броварської лінії метрополітену "Берестейською".
- Масовий пасажирський транспорт представлений:
- швидкісним трамваєм - маршрути N 1 (станція "Старовокзальна" - Михайлівська Борщагівка) та N 3 (станція "Старовокзальна" - станція "Кільцева дорога");
 - трамваєм - маршрут N 14 (станція метро "Контрактова площа" - Автогенний завод) та N 15 (вулиця Старовокзальна - Автогенний завод);
 - автобусом - маршрути N 2 (станція метро "Шулявська" - вулиця Михайла Булгакова), N 9 (станція метро "Лук'янівська" - вулиця Михайла Булгакова), N 69 (станція метро "Палац спорту" - вулиця Литвиненка-Вольгемут);
 - а також численними маршрутними таксі.

На заході від проектної території розташована платформа Борщагівка Київського залізничного вузла Південно-Західної залізниці, на якій здійснюється рух міської електрички Дарниця - Київ-Пасажирський - Київ-Волинський - Київ-Петрівка - Дарниця, що проходить кільцем Київського залізничного вузла та забезпечує прямий зв'язок між лівобережною та правобережною частинами міста.

На території, обмеженій проспектом Космонавта Комарова, залізничною колією, вулицею Академіка Каблукова, бульваром Івана Лепсе, вулицею Гарматною, діють 7 дитячих дошкільних установ, 5 загальноосвітніх навчальних закладів, 8 позашкільних установ, 1 професійно-технічний та 1 вищий навчальний заклад, 2 поліклінічних відділення, амбулаторія лікарів сімейної медицини, 15 аптек, 9 інших медичних закладів, стадіон "Металіст", спорткомплекс, школа танців, 2 клубні установи та центри дозвілля, бібліотека, церква, 2 відділення Ощадбанку, 7 відділень інших банків та 6 ломбардів, 2 поштові відділення, 3 нотаріальні контори.

Територія характеризується високим рівнем озеленення вулиць та дворових просторів. Крім того, тут розташований парк загального користування "Орляtko" площею 16,9 га.

2. АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНЬОГО МІСТОБУДІВНОГО ОСВОЄННЯ ПРОЕКТНОЇ ТЕРИТОРІЇ

Проектна територія розташована поблизу історичних місцевостей Борщагівка, Галагани, Грушки і Караваєві Дачі та охоплює північну частину масиву Відрадный. На початку XX століття тут розташовувались землі селян та міські орні землі. Відрадный як хутір виник у 1914 році після викупу земель, які знаходились у власності селян селища Борщагівки, київським колезьким реєстратором Костянтином Яниховським.

У 1932 - 1937 хутір входив до Київської приміської смуги. У складі Києва хутір опинився у 1938 році та обмежувався із заходу залізничною колією, по якій проходила тодішня межа міста.

Генеральним планом реконструкції Києва 1936 року цю територію було передбачено освоювати під житлову та промислову забудову. Одночасно було здійснено трасування майбутньої магістралі, що мала з'єднати центр міста з його західною околицею, частиною якої є сучасний проспект Космонавта Комарова.

У повосенному генеральному плані 1947 року ці проектні наміри були підтверджені з одночасним розширенням міської забудови на територію за залізничною колією, де нині розташований житловий масив Микільська Борщагівка.

Забудова території, що розглядається, почалася у 1957 році відповідно до проекту детального планування житлового масиву Відрадный, для якого була обрана територія площею 331 га, розташована між сучасними бульваром Івана Лепсе та проспектом Чубаря (нині Відрадный проспект) поряд з промисловою зоною, забудова якої велась впродовж 1950 - 60-х років.

Проектом, авторами якого були М. М. Скибіцький, В. І. Суський, Г. Ф. Шквиря, А. Д. Корнєєв, Є. П. Репринцева, О. І. Заваров, було передбачено побудувати 258 п'ятиповерхових і десятки дев'ятиповерхових будинків загальною площею 521,1 тис. кв. м; 20 дитячих садків, 20 ясел, 10 шкіл на 9200 місць, 2 школи-інтернати, 2 широкоекранних кінотеатри, районний будинок культури, 2 клуби,

Будинок піонерів, 2 поліклініки, 2 банно-пральних комбінати, універмаг, а також будівлі вищих навчальних закладів.

У планувальній структурі застосували прогресивні на той час принципи мікрорайонування житлової забудови.

В 1957 - 1961 рр. була завершена перша черга забудова типовими п'ятиповерховими будинками в кварталах 69:098 і 69:099. Першими будували для себе будинки метробудівці. В їх частині з'явилася вул. Метробудівська.

У 1961 р. почалося будівництво в кварталах 69:098 і 69:099 і в північній частині масиву. У 1964 році закінчили зведення 6 п'ятиповерхівок у кварталі 69:091. В цьому ж році в кварталі 69:091 звели перший в Україні дев'ятиповерховий великопанельний житловий будинок на 53 квартири (архітектор М. М. Скібіцький). В 1967 році масив набув сучасних обрисів та форм.

Разом із забудовою цієї частини житлового масиву відбувалась забудова основних місць прикладання праці - містоутворюючих підприємств, найбільшими з яких були:

- завод "Київтрактородеталь", який функціонує на даній території з 1967 року та займає площу 164,2 тис. м²;

- НВО "Меридіан" ім. Сергія Корольова, який був заснований 1953 року як завод "Радіоприбор", що займався випуском радіовимірювальної апаратури. В 1974 році на базі головного заводу було створене виробниче об'єднання імені С. П. Корольова, а в 1994 році - відкрите акціонерне об'єднання "Меридіан" ім. С. П. Корольова;

- ПАТ "Київський завод реле та автоматики", який функціонує з 1954 року;

- Інститут інженерів цивільної авіації (нині - Національний авіаційний університет) - перенесений у 1965 році з Київського інституту цивільного повітряного флоту.

Вибіркова забудова 9 і 16-ти поверховими будинками тривала надалі там, де це було можливо. В кварталі 69:099 вдалося розмістити 9-ти поверховий будинок, який замкнув дальню перспективу вул. Героїв Севастополя. Добре розміщений і 9-ти поверховий будинок в кварталі 69:091. На бульварі Івана Лепсе в місцях головних поворотів споруджені метричні групи 9-поверхових будівель. Були запроєктовані також будинки підвищеної поверховості в кварталах 69:099, 69:088, 69:089, 69:091 і 69:092.

У композицію бульвару Івана Лепсе включається шістнадцятиповерховий будинок, збудований у 2006 році.

У 2010 році було отримано дозвіл на будівництво 23-поверхового будинку за адресою проспект Космонавта Комарова, 26.

Наразі в процесі будівництва в кварталі 69:092 знаходиться житловий комплекс "Козацький" по вулиці Гарматній, завершити будівництво першого пускового комплексу у якому планується у IV кварталі 2014 року, другого пускового комплексу - у IV кварталі 2015 року, та житловий комплекс "Женева" по бульвару Івана Лепсе, здача I та II секції якого планується на III квартал 2016 року.

3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

Проектна територія розташована в західному секторі середньої зони правобережної частини міста Києва та обмежена проспектом Космонавта Комарова, залізничною колією, вулицею Академіка Каблукова, бульваром Івана Лепсе, вулицею Гарматною.

Ця територія охоплює північну частину житлового масиву Відрадний - одного з перших в Києві великих житлових масивів з комплексами культурно-побутових закладів на вільних від забудови землях, основне будівництво якого здійснювалось з кінця 1950-х до середини 1960-х років з використанням мікрорайонного принципу розташування житла та об'єктів обслуговування. У 1967 році масив набув сучасних обрисів та форм. Разом із забудовою цієї частини житлового масиву відбувалась забудова основних місць прикладання праці - містоутворюючих підприємств, найбільшими з яких були завод "Київтрактородеталь", НВО "Меридіан" ім. Сергія Корольова, ПАТ "Київський завод реле та автоматики", Інститут інженерів цивільної авіації (нині - Національний авіаційний університет).

Основною містоформуючою магістраллю є радіальна магістраль: вулиця Борщагівська - проспект Космонавта Комарова - проспект Леся Курбаса, яка з'єднує ядро історичного центру міста з його західною околицею. Крім того, транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста також здійснюються по бульвару Івана Лепсе, що дугоподібно простягається в межах західної та північної частини житлового масиву та відділяє його від промислового району; по вулиці Гарматній, що обмежує масив зі сходу та з'єднує його з широтною магістраллю загальноміського значення - проспектом Перемоги; а також вулицею Миколи Василенка, що також сполучається із проспектом Перемоги та станцією Святошино-Броварської лінії метрополітену "Берестейською".

Також в безпосередній близькості знаходяться мала кільцева магістраль на відрізку вулиці Вадима Гетьмана і передбачена Генеральним планом (проектна), яка пов'язує Нивки, Відрадиний, Кардачі, Чоколівку.

Відповідно до планувальної структури, житловий район включає в себе три мікрорайони: II, III, IV, а також частину території, яка примикає до проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці та передбачена під поліфункціональну забудову.

Площа території в межах детального плану становить 185,5 га, на якій проживає 31446 осіб. Житловою забудовою зайнято 41,3 % території (76,53 га). Загальна площа житлового фонду складає 681,8 тис. м². Щільність населення у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків) становить 242,97 люд./га, середня житлова забезпеченість - 21,7 м²/люд.

Генеральним планом територія, що розглядається, передбачена як район першочергової реконструкції. У зв'язку з цим в рамках ДПТ запропоновано комплекс наступних реконструктивних заходів:

1. Реструктуризація існуючого землекористування уздовж проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці.

2. Реновація існуючої житлової території, яка передбачає демонтаж існуючих житлових будинків з подальшим будівництвом нового житлового фонду.

3. Модернізація існуючого житлового фонду.

4. Комплексний благоустрій території.

Реструктуризація існуючого землекористування. У IV кварталі, який розташований вздовж проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці, передбачає формування громадської поліфункціональної забудови за рахунок знесення малоцінної невідповідної некапітальної комунально-складської забудови та на території стадіону спорткомплексу "Металіст", який не функціонує.

Ядром забудови стануть існуючий торговий центр Відрадиний і запроектований торгово-розважальний центр з офісними приміщеннями на 52 тис. м². Крім того, зберігаються існуючі адміністративні будівлі і торгівлі підприємства, а також передбачена реконструкція споруди спорткомплексу, в частині відновлення будівлі з басейном "Металіст". Для обслуговування існуючих та передбачених будівництвом житлових будинків передбачено розміщення дитячого дошкільного закладу та об'єктів первинного обслуговування. Крім того, на цій території передбачається будівництво паркінгів для мешканців прилеглих кварталів на 1,2 тис. машино-місць та підземного дворівневого паркінгу на 120 машино-місць для мешканців існуючих будинків, які знаходяться у межах кварталу. Усі передбачені проектом житлові будинки матимуть підземні паркінги для постійного зберігання автомобілів. Також структуровані в'їзди на територію та проїзди по ній, з урахуванням перспективної забудови.

Реновація існуючої житлової території.

У першу чергу були враховані об'єкти, на які вже отримано дозволи: ЖК "Козацький", "Авіатор", "Женева", культурно-розважальний комплекс по проспекту Комарова, 48. Крім того, територіальний ресурс району дозволяє розмістити без порушення діючих норм ще 7 житлових будинків.

У рамках роботи було проведено аналіз технічного стану кожного житлового будинку в межах існуючої забудови. З 161 будинку 19 були визнаними такими, що не підлягають модернізації і вимагають демонтажу. Ці будинки розташовані на 4 майданчиках (Р1, Р2, Р3, Р4). Для здійснення цих заходів проектом передбачено будівництво 5 будинків для формування компенсаційного житлового фонду (при розрахунку враховувався коеф. 1,5). Будинки для формування компенсаційного житлового фонду розміщуються також і в кварталі 69287, дозвіл на будівництво яких має бути ув'язаний з освоєнням 4-х зазначених майданчиків. На ділянках, що передбачені проектом під реконструкцію, розміщується 265,8 м² житла, що забезпечує пропорцію 1:2 розподілу компенсаційного та інвестиційного житла.

Модернізація існуючого житлового фонду передбачає утеплення фасадів з впровадженням енергозберігаючих технологій і матеріалів, заміну інженерного обладнання, облаштування вхідних груп, що не вимагає відселення жителів. Реалізація комплексу заходів в межах розрахункового періоду дозволить підвищити загальну житлову забезпеченість з 21 до 27 м², в т. ч. в межах існуючого житлового фонду до 24,2 м²/чол. Загальний обсяг житлового фонду зросте до 958,9 тис. м², з яких на проектний період 627 тис. м² підлягає модернізації. Здійснення даних заходів не вимагає подолання порогових витрат з модернізації інженерно-транспортної інфраструктури.

Населення проектною територією зросте до 35,5 тис. чол., що не вимагає кардинальної зміни мережі дошкільних і загальноосвітніх установ.

Благоустрій - створення внутрішньоквартальних зелених пішохідних вулиць в широтному і меридіональному напрямках.

У ДТП передбачено збереження притаманної району камеральності, наближеності до місць прикладання праці, що дозволить використовувати його в перспективі як район для комфортного сімейного проживання.

3.1 Розподіл території за функціональним використанням

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

- житлової багатоквартирної забудови;
- садибної забудови;
- громадської забудови;
- виробничої та інженерної інфраструктури;
- транспорту.

Відповідно до рішень проекту Генерального плану м. Києва частина виробничих та комунально-складських територій змінює своє функціональне призначення на території багатоповислової житлової та громадської забудови.

Зона багатоповислової багатоквартирної житлової та громадської забудови

Зона сформована головним чином 5-ти та 9-ти поверховими крупнопанельними та цегляними житловими будинками 50 - 60-х років минулого сторіччя. Також у цій забудові розміщені 14-ти - 22-х поверхові житлові будинки по вул. Бульвар Лепсе, 27 та по проспекту Космонавта Комарова, 14-г та 26. В середині житлових кварталів розміщені дошкільні дитячі заклади.

На ділянках та в кварталах, де розміщуються панельні житлові будинки, проектом передбачається часткова реконструкція зазначеної зони зі знесенням 19 житлових будівель. Задля формування ефективного та гармонійного середовища життєдіяльності розроблені проекти забудови на даних територіях - житлові будинки 5 - 16 поверхів з паркінгами.

На ділянках та в кварталах, де розміщуються цегляні житлові будинки, передбачений комплексний благоустрій та будівництво підземних паркінгів для можливості приведення існуючої пішохідно-транспортної структури до нормативної, а також капітальний ремонт будинків та їх утеплення.

Також проектом передбачено формування зони багатоповислової багатоквартирної житлової та громадської забудови, формується за рахунок переведення частини територій, що належить до комунально-складської зони, на цей момент.

У IV кварталі, який розташований вздовж проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці, передбачає формування громадської поліфункціональної забудови за рахунок знесення малоцінної невпорядкованої некапітальної комунально-складської забудови та на території стадіону спорткомплексу "Металіст", який не функціонує.

Ядром забудови стануть існуючий торговий центр Відрадиний і запроектований торгово-розважальний центр з офісними приміщеннями на 52 тис. м². Крім того, зберігаються існуючі адміністративні будівлі і торгові підприємства, а також передбачена реконструкція споруди спорткомплексу, в частині відновлення будівлі з басейном "Металіст". Для обслуговування існуючих та передбачених будівництвом житлових будинків передбачено розміщення дитячого дошкільного закладу та об'єктів первинного обслуговування. Крім того, на цій території передбачається будівництво паркінгів для мешканців прилеглих кварталів на 1,2 тис. машино-місць та підземного дворівневого паркінгу на 120 машино-місць для мешканців існуючих будинків, які знаходяться у межах кварталу. Всі передбачені проектом житлові будинки матимуть підземні паркінги для постійного зберігання автомобілів. Також структуровані в'їзди на територію та проїзди по ній, з урахуванням перспективної забудови.

Зона закладів обслуговування

Згідно з проектом забудови ця зона формується закладами повсякденного обслуговування: аптеками, магазинами, кафе, підприємствами зв'язку, побутового обслуговування, офісними приміщеннями тощо. Вони розміщуються в основному вздовж вулиць. В центральній частині мікрорайону розміщується паркова зона, будинок культури, поліклініка, які виконують функції мікрорайонного центру.

Озеленені території мікрорайонів

Існуючі території характеризуються високим рівнем озеленення. Але проектом передбачений комплекс заходів благоустрою щодо приведення до нормативних параметрів внутрішньоквартальних проїздів та відновлення озеленень у місцях незаконно побудованих гаражів. Для благоустрою озелених територій передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави. Вздовж південної сторони паркової зони передбачається влаштування пішохідної зони, що сполучає між собою вул. Миколи Василенка та вул. Гарматна.

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

Зона зелених насаджень загального користування

Зона озелених територій загального користування формується за рахунок зелених насаджень парку мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення "Орлятко", який знаходиться у східній частині ділянки. А також проектом передбачається відновлення благоустрою існуючого скверу та формування бульвару вздовж вул. М. Василенка.

Озеленені території мікрорайону запроектовані як єдина безперервна система, що включає внутрішньо-квартальні (дворові) простори, об'єднані озеленими вулицями та пішохідними еспланадами, що розташовані в напрямку парку і громадського центру.

Громадсько-ділова зона

Вздовж проспекту Космонавта Комарова між залізничними коліями та бульваром Лепсе заплановано будівництво торгівельно-розважального комплексу потужність 50844,30 м², у складі якого передбачається розмістити кінозал та паркінг в підземному просторі. Передбачається, що ТРЦ буде використовуватися і мешканцями прилеглих житлових мікрорайонів, так як в його складі є ковзанка, кінотеатр, приміщення для дитячого відпочинку тощо, тобто всі елементи сімейного відпочинку житлового району.

Також знаходяться існуючі громадські споруди, передбачено будівництво офісного центру - потужність 7500 м² комплексу, проектується паркінг.

Виробнича зона

Представлена територіями: державною організацією комбінат "Прогрес", комунальним підприємством по утриманню житла Жовтневого р-ну м. Києва, колективним підприємством "Ремонтник", 6-м Київським авторемонтним заводом. Зазначені території зосереджені у IV мікрорайоні у кварталах 69287 та 69115. У зв'язку зі зменшенням потужності виробництва дану зону проектом передбачено зменшити.

Зона інженерної інфраструктури

У цій зоні розміщується районна котельня "Відрадний" РТМ N 4 теплових мереж АК "Київенерго". Розширення даної зони проектом не передбачається.

3.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території

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

- 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 землекористувачів.

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

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

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

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

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

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

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

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

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови

Дозволені основні види використання та будівництва:

- 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, з вбудованими паркінгами;
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;
- загальноосвітні та спеціалізовані навчальні заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані позашкільні заклади;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування первинного рівня;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування житлових будинків;
- бульвари, алеї, сквери, ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;
- бібліотеки;
- виставкові зали;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади, кабінети родинного лікаря;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

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

Допустимі види використання:

- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- відділення, пункти міліції;
- майданчики для виходу тварин;
- громадські туалети.

Громадсько-ділова зона

Дозволені основні види використання та будівництва:

- торгівельно-розважальні комплекси;
- виставкові зали;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- ательє, майстерні побутової техніки, перукарні, інші об'єкти побутового обслуговування;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;

- банки, філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- телевізійні та радіостудії;
- готелі;
- туристичні інформаційні центри;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- озеленені території: бульвари, парки, сквери.

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, які потребують спеціальних погоджень:

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

Зона міських і районних вулиць (у червоних лініях)

Дозволені основні види використання та будівництва:

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

Супутні переважним видам:

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

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

- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- елементи в зоні трикутника видимості вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження;
- гаражі всіх видів, крім підземних.

3.3. Містобудівні умови та обмеження

Умови та обмеження використання територій в залежності від виду призначення містобудівної зони визначені відповідно до ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень", 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 ступінь їх забудови та допустимих перетворень.

Таблиця 3.3.1

Містобудівні умови та обмеження (P1)

N	Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (P1)	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновків ДП повітряного руху України Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/w висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 227,3 м (БСВ).

2	Максимально допустимий відсоток забудови території	35 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови	Ділянки проектування знаходяться в межах червоних ліній вулиць - житлової: вулиці Гарматна та магістральної районного значення: бульвару І. Лепсе. Тобто необхідно витримати нормативну відстань до червоної лінії. Відступ житлових будинків від червоних ліній по вул. Гарматній - 3 - 6 м, по б-ру І. Лепсе для житлових будинків - 6 м, громадських - не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/w висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 227,3 м (БСВ). Знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій міста.
6	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних норм.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
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: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків та громадських споруд будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**. Під'їзд громадського центру забезпечується з вул. Гарматної. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Орлято". При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67 паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах С33 від залізниці, на відкритих автостоянках та в С33 від АЗС.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, у зв'язку з чим такі вимоги відсутні.

Таблиця 3.1.2

Містобудівні умови та обмеження (P2)

N	Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (P2)	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновку експлуатанта аеродрому ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/w висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 259,6 м (БСВ).
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	40 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах.	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських (магазин, що передбачено) - не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП

	історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	"Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 259,6 м (БСВ).
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
8	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 громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22, 23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алеї та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків та громадських споруд будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**, розділ 7 з вул. Гарматної та з просп. Космонавта Комарова. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Орлятко". При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67. Паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах С33 від залізниці, на відкритих автостоянках та в С33 від АЗС.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим такі вимоги відсутні.

Таблиця 3.1.3

Містобудівні умови та обмеження (РЗ)

N	Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (РЗ)	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновку експлуатанта аеродрому ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 229,8 м (БСВ).
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	35 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах.	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32 відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських (магазин, що передбачено) - не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 229,8 м (БСВ).
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні

	згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"	вишукування для будівництва". Будівництво нових громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22, 23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**, розділ 7 з вул. Василенка. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Орлятко". При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67 паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах СЗЗ від залізниці, на відкритих автостоянках та в СЗЗ від АЗС.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим такі вимоги відсутні.

Таблиця 3.1.4

Містобудівні умови та обмеження (P4)

N	Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (P4)	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновку експлуатанта аеродрому ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 241,05 м (БСВ).
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	40 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах.	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських - не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 241,05 м (БСВ).
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд.	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
8	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 громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22, 23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.

10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**, розділ 7 з вул. Василенка. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Орлятко". При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67 паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах СЗЗ від залізниці, на відкритих автостоянках та в СЗЗ від АЗС.
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.

Таблиця 3.1.5

Містобудівні умови та обмеження (IV квартал 69287 - за кадастром)

N	Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (IV квартал 69287 - за кадастром)	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновку експлуатанта аеродрому ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 240,00 м (БСВ).
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	30 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах.	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ житлових будинків від червоних ліній по вул. Каблукова не менше 30 м, громадських (дитячого дошкільного закладу) - 35 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняються, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/в висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 240,00 м (БСВ). Ділянка знаходиться в межах дії впливу санітарно-захисних зон з боку залізниці (західна межа ділянки) - 100 метрів; та в межах впливу ПАТ "Київський завод реле автоматики" 50 метрів від території заводу з північного боку.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд.	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
8	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 громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22, 23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алеї та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**, розділ 7 з вул. Каблукова. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Відрадиний". При

		проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67 паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах СЗЗ від залізниці, на відкритих автостоянках та в СЗЗ від АЗС.
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.

Таблиця 3.1.6

Містобудівні умови та обмеження (IV квартал 69115 - за кадастром)

Містобудівні умови та обмеження для району нової житлової забудови (IV квартал 69115 - за кадастром)		
N	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до висновку експлуатанта аеродрому ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/w висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 240,00 м (БСВ).
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	35 %
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах.	456 особи/га (згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5).
4	Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських - не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка знаходиться в межах зони дії обмеження по висоті забудови з умов безпеки польотів. Відповідно до листа ДП "Антонов" від 30.10.2014 N 065/w висота житлових будинків по відношенню до зони дії аеродрому становить 240,00 м (БСВ). Ділянка знаходиться в межах дії впливу санітарно-захисних зон з боку залізниці (південно-західна межа ділянки) - 50 метрів.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд.	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8.
8	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 громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань: топогеодезичних; геологічних; обстеження існуючих прилеглих будівель і споруд.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22, 23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алеї та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до запроєктованих житлових будинків будуть влаштовані відповідно до ДБН 360-92**, розділ 7 з вул. Каблукова. Система пішохідних шляхів - до основних об'єктів тяжіння - зупинок пасажирського транспорту, дитячого дошкільного закладу, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, а також парку "Відродний". При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна N 4 від 21.06.2011 N 67 паркування для автомобілів передбачене в підземних паркінгах та на гостьових стоянках, а також у багатоповерхових паркінгах в межах СЗЗ від залізниці, на відкритих автостоянках та в СЗЗ від АЗС.
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.
--	---

4. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

4.1. Існуючий житловий фонд та розселення

У межах проектної території розташовано 162 житлових будинки загальною площею 681772 кв. м, що займають територію у 76,53 га, з яких питома вага садибної забудови складає 0,1 %, а багатоквартирної забудови - 99,93 %.

Із загальної кількості житлових будинків лише два будинки є будинками садибного типу, на які припадає лише 0,1 % загальної площі житлового фонду та мешканців проектної території, решта - багатоквартирні будинки (14726 квартир), в яких мешкає 31446 осіб.

Щільність населення для території садибної та багатоквартирної забудови становить 0,02 люд./га та 242,97 люд./га відповідно.

Загальна площа квартир багатоквартирних будинків, включаючи гуртожитки, складає 681690 кв. м, тобто середня житлова забезпеченість для проектної території становить 21,7 кв. м/люд. (табл. 4.1.1).

Таблиця 4.1.1

Існуючий житловий фонд та населення

N	Назва показників	Одиниця виміру	Житловий фонд, всього	у тому числі	
				садибний	багатоквартирний
1	2	3	4	5	6
1	Кількість будинків	одиниць	162	2	160
2	Кількість квартир	одиниць	14726	2	14724
3	Загальна площа квартир	м ²	681772	82	681690
		%	100	0,01	99,99
4	Чисельність мешканців	осіб	31446	3	31443
		%	100	0,01	99,99
5	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	21,7	27,3	21,7
6	Територія житлової забудови	га	73,8807	0,0548	73,8259
		%	100	0,07	99,93
7	Щільність населення	люд./га	242,99	0,02	242,97

На відміну від садибної житлової забудови, локалізованої в кварталі 69092, багатоквартирна житлова забудова розміщена в усіх кварталах проектної території (див. рис. 4.1.1).

Найбільший обсяг багатоквартирного житлового фонду розташований у кварталах 69091 та 69092, де проживає 62,6 % усього населення проектної території, найменший - у кварталі 69287, де сьогодні розташований лише один гуртожиток, в якому проживають 400 осіб (табл. 4.1.2).

Таблиця 4.1.2

Існуюче розселення в межах проектної території

N	Кwartали	Багатоквартирний житловий фонд, кв. м загальної площі	Чисельність населення, осіб	Середня житлова забезпеченість, кв. м/люд.
1	2	3	4	5
1	У межах території, всього	681690	31443	21,7
У тому числі по кварталах				
1.1	69088	31562	1947	16,2
1.2	69089	61394	3002	20,5
1.3	69091	192320	9162	21,0
1.4	69092	261248	10531	24,8
1.5	69098	22776	905	25,2

1.6	69099	35984	2195	16,4
1.7	69113	61799	2782	22,2
1.8	69115	10826	519	20,9
1.9	69287	3781	400	9,5

У основному багатоквартирний житловий фонд представлений п'яти- та дев'ятиповерховими будинками перших років індустріального домобудівництва (1955 - 1967 рр.), коли здійснювалася основна забудова житлового масиву Відрадиний. На 142 житлових будинки, зведених в цей час, припадає майже 80 % житлового фонду проектної території і лише на третині з них у період з 1972 по 1996 рр. був проведений капітальний ремонт. Ще п'ятнадцять, переважно 9 - 16-поверхових, житлових будинків було зведено протягом 1969 - 1993 років, та три багатоповерхових будинки - в останні десять років. Тому цілком природно, що Генеральним планом розвитку міста до 2025 року передбачена комплексна реконструкція території житлової забудови району, що розглядається.

Серед заходів з реконструкції існуючого житлового фонду цим проектом передбачена модернізація придатних для подальшого використання житлових будинків та реновація житлової забудови, де розташовані будинки, що підлягають демонтажу.

4.2. Житлове будівництво на етапі від 3 до 7 років

Житлове будівництво в межах проектної території на етапі від 3 до 7 років носить обмежений характер і спрямоване на використання існуючих резервів території без вибуття існуючого житлового фонду. Загальний обсяг житлового будівництва на цьому етапі становитиме 37568 кв. м загальної площі квартир, що збільшить загальний житловий фонд на 5,5 %.

Передбачено зведення семи 14 - 16-ти поверхових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, зокрема:

у кварталі 69091 - двох житлових будинків на 72 квартири кожний;

у кварталі 69092 - житлового будинку на 120 квартир;

у кварталі 69099 - двох житлових будинків на 72 квартири кожний;

у кварталі 69287 - двох житлових будинків на 96 квартир кожний.

Орієнтовні характеристики зазначених житлових будинків наведені в таблиці 4.2.1.

4.3. Житлове будівництво на етапі від 15 до 20 років

Житлове будівництво в межах проектної території на етапі від 15 до 20 років носить більш масштабний характер і спрямоване на реновацію частини існуючого житлового фонду.

Виключно для цієї мети передбачено зведення п'яти стартових житлових будинків, призначених для відселення мешканців з будинків, що підлягають першочерговому демонтажу. Їх розміщення передбачається за рахунок територіальних резервів, що залишилися:

у кварталі 69091 - під будівництво 96- та 72-квартирних житлових будинків;

у кварталі 69092 - під будівництво двох 120-квартирних та одного 192-квартирного житлових будинків.

Орієнтовні характеристики зазначених житлових будинків наведені в таблицях 4.2.1 та 4.2.2.

Таблиця 4.2.1

Орієнтовна характеристики житлових будинків, що намічено до будівництва на етапі від 3 до 7 років

№ будинку	Квартал	Кількість поверхів	Загальна площа будинку, кв. м	Будівельний об'єм, куб. м	Кількість квартир, од.	Площа квартири, кв. м	Кількість мешканців, осіб	Площа вбудованих нежитлових приміщень, кв. м	Буд. об'єм вбудованих приміщень, куб. м	Кількість працюючих, осіб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	69287	14	7200	23760	96	5760	160	840	3000	60
3	69287	14	7200	23760	96	5760	160	840	3000	60
7	69091	14	5800	19200	72	4640	130	800	2600	50
16	69092	14	9360	30900	120	7488	210	1400	4620	100
17	69091	14	5800	19200	72	4640	130	800	2600	50

19	69099	14	5800	19200	72	4640	130			
20	69099	14	5800	19200	72	4640	130	800	2600	50
Разом			4690	15520	600	3768	1050	5480	18420	370

Таблиця 4.2.2

Орієнтовна характеристика стартових житлових будинків, що намічено до будівництва на етапі від 15 до 20 років

№ будинку	Квартал	Кількість поверхів	Загальна площа будинку, кв. м	Будівельний об'єм, куб. м	Кількість квартир, од.	Площа квартир, кв. м	Кількість мешканців, осіб	Площа вбудованих нежитлових приміщень, кв. м	Буд. об'єм вбудованих приміщень, куб. м	Кількість працюючих, осіб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	69092	14	9360	30900	120	7488	210	1400	4620	100
13	69092	14	16944	55800	192	13556	400	2000	6600	140
16	69092	14	9360	30900	120	7488	210	1400	4620	100
17	69091	14	5800	19200	72	4640	130	800	2600	50
18	69091	14	8472	27900	96	6778	200	1000	3300	70
Разом			49936	164700	600	39950	1150	6600	21740	460

Зведення цих стартових житлових будинків, площа квартир яких становить 49936 м², дозволяє компенсувати з коефіцієнтом 1,5 втрату в результаті демонтажу існуючих будинків житла площею 39000 кв. м, що становить більше, ніж 70 % загального обсягу вибуття житлового фонду і, тим самим, забезпечити необхідні умови для реалізації програми реновації застарілої житлової забудови.

Детальним планом території передбачені чотири ділянки, де житловому будівництву передуватиме демонтаж існуючих житлових будинків (див. рис. 4.1.1):

ділянка N 1 у кварталі 69092 на розі вулиці Гарматної та бульвару Івана Лепсе, забудова якої передбачає демонтаж п'яти будинків по бульвару Івана Лепсе N 1/28 та N 3; по вулиці Гарматній N 30, N 32 та N 34;

ділянка N 2 у кварталі 69092 на розі вулиці Гарматної та проспекту Космонавта Комарова, забудова якої передбачає демонтаж шести будинків по вулиці Гарматній N 38, N 40, N 42 та N 44/2; по проспекту Космонавта Комарова N 4 та N 4-а;

ділянка N 3 у кварталі 69092 на розі вулиці Миколи Василенка та проспекту Космонавта Комарова, забудова якої передбачає демонтаж трьох будинків по вулиці Миколи Василенка N 17, N 17-а та N 19;

ділянка N 4 у кварталі 69091 на розі вулиці Миколи Василенка та проспекту Космонавта Комарова, забудова якої передбачає демонтаж п'яти будинків по вулиці Миколи Василенка N 14 та N 14-в; по проспекту Космонавта Комарова N 20, N 22 та N 24. Основні показники, що характеризують заходи з реновації існуючої забудови, наведені у таблиці 4.3.1.

Таблиця 4.3.1

Основні показники, що характеризують заходи з реновації існуючої забудови (квадратних метрів)

№	Ділянки	Територія	Обсяг житлового будівництва	Площа квартир в будинках, що підлягають демонтажу	Площа в новобудовах на компенсацію
1	2	3	4	5	6
1	Ділянка N 1	26619	53080	14347	21521
2	Ділянка N 2	26293	88470	22268	33402
3	Ділянка N 3	18476	43560	4717	7076
4	Ділянка N 4	19185	37600	14490	21735
Разом		90573	222710	55822	83734

Загальний обсяг житлового будівництва на цих ділянках передбачено на рівні 222710 м², що майже в 4 рази перевищує площу квартир (55822 м²) в існуючих будинках.

З урахуванням стартових житлових будинків, що розташовані поза цих ділянок, загальний обсяг житлового будівництва на етапі від 15 до 20 років складатиме 266,2 тис. м², з яких на компенсацію втраченого житла буде виділено 83,7 тис. м², або 31,4 %, що можна вважати прийнятним співвідношенням для інвесторів.

Обсяги житлового будівництва на етапі від 15 до 20 років у розрізі кварталів наведені у таблиці 4.3.2.

Таблиця 4.3.2

Житлове будівництво на етапі від 15 до 20 років

N	Квартали	Кількість квартир, одиниць	Загальна площа, м ²
1	У межах проектної території, всього, у т. ч.	3770	266190
2	69091	533	37600
3	69092	2622	185110
4	69287	615	43480

4.4. Перспективний житловий фонд та розселення

Реалізація програми житлового будівництва, передбаченої проектом, дозволить збільшити загальний обсяг житлового фонду проектної території до 958,9 тис. м², тобто в 1,37 рази проти існуючого обсягу, і, тим самим забезпечити не тільки зростання чисельності населення до 35,5 тис. осіб, а й поліпшення його середньої житлової забезпеченості, яка на перспективу складе 27,0 м²/люд. (в тому числі в існуючому фонді, що зберігається - 24,2 м²/люд.) проти 21,7 м²/люд., що існує зараз.

Середня щільність населення на кінець розрахункового періоду, враховуючи несуттєве збільшення території житлової забудови (82,02 га в перспективі проти 76,53 га на сьогодні), зросте до 274,44 люд./га, тобто лише в 1,2 рази проти існуючого стану, що дозволить зберегти притаманну цьому району затишність внутрішньоквартального простору. Дані про перспективний житловий фонд та населення наведені у табл. 4.4.1.

Таблиця 4.4.1

Перспективний житловий фонд та населення

N	Назва показників	Одиниця виміру	Житловий фонд, всього	У тому числі	
				садибний	багатоквартирний
1	2	3	4	5	6
1	Кількість будинків (квартир)	одиниць	16604	2	16602
2	Загальна площа квартир	м ²	929707	82	929625
		%	100	0,01	99,99
3	Чисельність мешканців	осіб	34434	3	34431
		%	100	0,01	99,99
4	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	27,0	27,3	27,0
5	Територія житлової забудови	га	82,02	0,06	81,96
		%	100	0,1	99,9
6	Щільність населення	люд./га	274,44	0,02	274,42

Дані про перспективне розселення в розрізі кварталів наведені у табл. 4.4.2 та 4.4.3.

Таблиця 4.4.2

Перспективне розселення в межах проектної території

N	Квартали	Багатоквартирний житловий фонд, кв. м загальної площі	Чисельність населення, осіб	Щільність населення, люд./га
1	2	3	4	5
1	У межах проектної території, всього	958900	34431	443
У т. ч. по кварталах				
2	69088	31562	1169	319
3	69089	61394	2274	490
4	69091	224710	8323	378
5	69092	412513	15278	606
6	69098	22776	844	278
7	69099	45264	1676	328
8	69113	61799	2289	339
9	69115	10826	401	324
10	69287	58781	2177	427

Таблиця 4.4.3

Перспективний багатоквартирний житловий фонд у розрізі кварталів

N	Назва показників	Одиниця виміру, га	У межах проекту	У тому числі у розрізі кварталів								
				69088	69089	69091	69092	69098	69099	69113	69115	69287
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Багатоквартирний житловий фонд	м ² загальної площі	929625	31562	61394	224710	412513	22776	45264	61799	10826	58781
2	Чисельність населення	осіб	34431	1169	2274	8323	15278	844	1676	2289	401	2177
у тому числі:												
2.1	у новобудовах	м ²	7541	-	-	1065	5244	-	-	-	-	-
2.2	у житловому фонді, що збережено	м ²	26890	1169	2274	7257	10034	844	1676	2289	401	2177

	ріг єть ся											
3	Се ред ня жит лов а заб езп ече ніс ть	м ² / лю дин у	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	
у тому числі:												
3.1	у нов обу дов ах	м ² / лю дин у	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	
3.2	у жит лов ом у фо нді, що збе ріга єть ся	м ² / лю дин у	24,7	27,0	27,0	25,8	22,7	27,0	27,0	27,0	27,0	

5. ПІДПРИЄМСТВА ТА УСТАНОВИ ОБСЛУГОВУВАННЯ

5.1. Існуючі підприємства обслуговування

У межах проектної території склалася розгалужена мережа підприємств та установ обслуговування, що задовольняє повсякденні та періодичні потреби населення в освіті, охоронні здоров'я, культурі та спорті, а також в продовольчих і непродовольчих товарах та фінансових послугах.

Основа цієї мережі була закладена ще в період основної забудови житлового масиву Відрадний, яка здійснювалася за мікрорайонними принципами організації культурно-побутового обслуговування населення, що збереглася і у сучасній планувальній структурі, за якою проектна територія поділяється на три мікрорайони житлового району Відрадний-1: мікрорайон 2 (квартал 69092), мікрорайон 3 (квартал 69091) та мікрорайон 4 (квартали 69088, 69089, 69098, 69113, до якого включені також частини кварталів 69115 та 69287, що примикають до проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці).

Установи народної освіти в межах проектної території представлені (див. рис. 4.1.1):

Зображення має графічний вигляд. Не наводиться.

дошкільними навчальними закладами, що розташовані в усіх мікрорайонах, зокрема:

у мікрорайоні 2 - дошкільний навчальний заклад N 432 (проектна потужність - 165 місць) та дошкільний навчальний заклад N 225 (195 місць);

у мікрорайоні 3 - дошкільний навчальний заклад N 334 "Дельфін" (110 місць), дошкільний навчальний заклад N 425 (200 місць) та дошкільний навчальний заклад N 396 (130 місць);

у мікрорайоні 4 - дошкільний навчальний заклад N 1016 "Палітра" (220 місць) та дошкільний навчальний заклад N 395 для дітей з порушенням мовлення (62 місця);

загальноосвітніми навчальними закладами, що розташовані:

у мікрорайоні 3 - середня загальноосвітня школа N 46 (700 учнів) та середня загальноосвітня школа N 67 (700 учнів);

у мікрорайоні 4 - середня загальноосвітня школа N 161 (800 учнів), середня загальноосвітня школа N 26 (700 учнів) та Політехнічний ліцей Національного технічного університету "Київський політехнічний інститут" (800 учнів).

Крім того, в межах проектної території діють позашкільні установи:

у мікрорайоні 2 - дитячо-юнацька спортивна школа N 12 та школа раннього розвитку "Маленький Умничка";

у мікрорайоні 3 - об'єднання підліткових клубів "Либідь", школа скаутів, клуб "Полум'я", мовна школа "Bridge" та центр іноземних мов "VAYNER SCHOOL";

у мікрорайоні 4 - освітній центр "Шанс".

З числа установ охорони здоров'я на проектній території розташовані:

у мікрорайоні 2 - поліклініка N 1 Солом'янського району (проектна потужність - 850 відвідувань у зміну) та амбулаторія лікарів сімейної медицини поліклініки N 1, а також стоматологічна клініка "Віровіт" та наркологічний центр ім. О. В. Довженка "Ваше здоров'я";

у мікрорайоні 3 - дві стоматологічні клініки, кабінет приватного лікаря-педіатра та масажний салон "Біормед масаж";

у мікрорайоні 4 - дві стоматологічні клініки та медичний центр "Ліра".

У кожному мікрорайоні функціонують державні та комерційні аптеки: п'ять аптек у мікрорайоні 2; три аптеки у мікрорайоні 3 та сім аптек у мікрорайоні 4.

На проектній території розташовані значні фізкультурно-спортивні споруди: спортивний комплекс "Меридіан" (мікрорайон 3) та стадіон "Металіст" (мікрорайон 4).

Установи культури й мистецтва представлені Палацом культури ВО ім. С. П. Корольова, що розташований у мікрорайоні 2; школою танців "Kiev Art Time", що розташована у мікрорайоні 3, клубом "Ровесник" та бібліотекою імені Лермонтова, що розташовані у мікрорайоні 4.

Крім того, у мікрорайоні 4 по вулиці Академіка Каблукова, 6 розташована культова споруда - церква "Скинія".

У межах проектної території функціонують численні торговельні підприємства: Відраденський торговельний центр (ринок "Відраденський", що розташований у мікрорайоні 4), 30 підприємств продовольчої торгівлі (зокрема магазини мережі "Фора", що розташовані у кожному мікрорайоні проектної території) та 39 підприємств непродовольчої торгівлі. Загальна торговельна площа зазначених підприємств складає майже 11,5 тис. кв. м, у тому числі у мікрорайоні 2 - 644 кв. м, у мікрорайоні 3 - 1610 кв. м та мікрорайоні 4 - 9198 кв. м.

Підприємства громадського харчування представлені суттєво меншою кількістю, усього 15 підприємств, з яких найбільш значимими є готель-ресторан "Орлі-Парк", розташований у мікрорайоні 2, та готель-ресторан "Адлер" і підприємство "Діана" (колишній комбінат харчування НВО "Меридіан"), що розташовані у мікрорайоні 3.

До підприємств безпосереднього побутового обслуговування населення в межах проектної території відносяться будинок побуту "Відраденний" (мікрорайон 3), численні перукарні, а також майстерні з ремонту годинників, одягу та взуття. Загалом тут діють 50 таких підприємств на 127 робочих місць, що відносно рівномірно розподіляються між мікрорайонами.

Крім того, в межах проектної території розташовані фінансові установи (відділення "Ощадбанку" та інших банків, ломбарди), поштове відділення, нотаріальні контори. У кожному мікрорайоні розташовані житлово-експлуатаційні контори.

Узагальнена характеристика існуючої мережі підприємств та установ обслуговування з оцінкою рівня забезпеченості населення цими підприємствами наведена в таблиці 5.1.1.

Таблиця 5.1.1

Характеристика існуючого стану забезпеченості населення підприємствами та установами обслуговування

N	Види підприємств і установ	Одиниця виміру	У межах проекту		2 мікрорайон		3 мікрорайон		4 мікрорайон	
			факт	%	факт	%	факт	%	факт	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Дитячі дошкільні заклади	місце	1082	82	360	83	440	79	282	86
2	Загальноосвітні школи	місце	3700	145			1400	140	2300	148
3	Поліклініки	відвідувань за зміну	850	113	850	336				

4	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	2800	178			2800	611		
5	Відкриті площинні споруди	га	0,69						0,69	
6	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	56,8	90					56,8	242
7	Магазини	м ² торг. площі	11452	83	644	14	1610	40	9198	178
у тому числі										
8	продовольчої торгівлі	м ² торг. площі	3975		527		935		2513	
9	непродовольчої торгівлі	м ² торг. площі	7477		117		675		6685	
10	Підприємства громадського харчування	місць	305	24	70	17	154	42	81	17
11	Установи побутового обслуговування	роб. місць	127	81	49	93	33	72	45	77

5.2. Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування

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. N 409 та з урахуванням прогнозу демографічної ситуації, прийнятого за основу проектом Генерального плану розвитку м. Києва на період до 2025 року. Результати цього розрахунку наведені у таблиці 5.2.1.

У таблиці 5.2.2 наведені передбачені проектом детальний план території обсяги та розміщення будівництва підприємств та установ обслуговування з відображенням черговості будівництва.

Узагальнена характеристика перспективної мережі підприємств та установ обслуговування з оцінкою рівня забезпеченості населення цими підприємствами наведена в таблиці 5.2.3.

Таблиця 5.2.1

Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування

Розрахункова чисельність населення - 34,5 тис. осіб

[illegible]

3	Поліклініки	відвідувань за зміну/1000 осіб	24	850	755	-	
4	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	50	2800	1572	-	
5	Відкриті площинні споруди у мікрорайоні	га			0,69		
6	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	70	2415	-	2415	У вбудованих приміщеннях в ТРКЦ, що будується в кварталі 69287 (2066 м ²), та у вбудованих приміщеннях житлових будинків, що будуються в кварталі 69092 (345 кв. м)
Установи культури і мистецтва							
7	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	2	69	56,8	12,2	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків у кварталі 69092
Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування							
8	Магазини	м ² торг. площі	441	13014	11452	9000*	
у тому числі							
1.1	- продовольчої торгівлі	м ² торг. площі		3802	3975	2500	
1.2	- непродовольчої торгівлі	м ² торг. площі		9212	7477	6500	
9	Підприємства громадського харчування	місць	40	1536	305	1231	У вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та частково в ТРКЦ, що будується в кварталі 69287
10	Установи побутового обслуговування	роб. місць	5	177	127	50	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків

* Ведеться будівництво в кварталі 69287 у складі культурно-розважального комплексу з торговельними, адміністративно-офісними приміщеннями та паркінгом загального користування.

Таблиця 5.2.2

Передбачені обсяги та розміщення будівництва підприємств та установ обслуговування

N	Види підприємств і установ	Один. виміру	в межах проекту	2 мікрорайон	3 мікрорайон	4 мікрорайон
1	2	3	4	5	6	7
1	Дитячі дошкільні заклади	місце	210	-	-	210
1.1	- перша черга	-	210	-	-	210
1.2	- перспектива	-	-	-	-	-
2	Загальноосвітні школи	місце	440	-	440	-
2.1	- перша черга	-	440	-	440	-
2.3	- перспектива	-	-	-	-	-
3	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² заг. площі	2415	345	-	2070
3.1	- перша черга	-	2070	-	-	2070
3.2	- перспектива	-	345	345	-	-
4	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	12	12	-	-
4.1	- перша черга	-	-	-	-	-
4.2	- перспектива	-	12	12	-	-
5	Магазини	м ² торг. площі	9000	-	-	9000
5.1	- перша черга	-	9000	-	-	9000
5.2	- перспектива	-	-	-	-	-
6	Підприємства громадського харчування	місць	1231	525	206	500
6.1	- перша черга	-	150	-	-	150
6.2	- перспектива	-	1081	525	206	350
7	Установи побутового обслуговування	роб. місць	50	25	12	13
7.1	- перша черга	-	5	-	-	5
7.2	- перспектива	-	45	25	12	8

Таблиця 5.2.3

Перспективний стан забезпеченості населення підприємствами та установами обслуговування

N	Види підприємств і установ	Одиниця виміру	в межах проекту		2 мікрорайон		3 мікрорайон		4 мікрорайон	
			проект	%	проект	%	проект	%	проект	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Дитячі дошкільні заклади	місце	1292	110	360	71	440	144	492	136
2	Загальноосвітні школи	місце	4140	100	0	0	1840	170	2300	181
3	Поліклініки	відвідувань за зміну	850	103	850	238	0	0	0	0
4	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	2800	162	0	0	2800	622	0	0
5	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,69	-	-	-	-	-	0,69	-
6	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	2415	100	345	-	-	-	2070	-
7	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	69,0	100	12	41	0	0	56,8	268

8	Магазини	м ² торг. площі	20452	134	644	10	1610	41	18198	389
	у тому числі		-	-	-	-	-	-	-	-
8.1	- продовольчої торгівлі	м ² торг. площі	5975	-	527	-	935	-	4513	-
8.2	- непродовольчої торгівлі	м ² торг. площі	14477	-	117	-	675	-	13685	-
9	Підприємства громадського харчування	місць	1536	100	595	100	360	100	581	137
10	Установи побутового обслуговування	роб. місць	177	103	74	99	45	100	58	109

6. МІСЦЯ ПРИКЛАДАННЯ ПРАЦІ

6.1. Існуюча структура місць прикладання праці

В структурі місць прикладання праці у межах проектної території переважаючими видами економічної діяльності є:

оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів, у яких задіяно 39,6 % працюючих,

освіта - в закладах освіти зайнято 24,2 % працюючих,

охорона здоров'я та надання соціальної допомоги, де задіяно 9,4 % трудових ресурсів,

фінансова та страхова діяльність (6,1 %), а також інші види економічної діяльності (5,7 %).

Нижчими показниками кількості зайнятих характеризуються тимчасове розміщення й організація харчування (4,2 %), мистецтво, спорт, розваги та відпочинок (3,7 %), діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування (2,6 %), а також державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування. Найнижчі показники кількості зайнятих спостерігаються в галузях транспорту, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності (1 %), професійної, наукової та технічної діяльності (0,7 %), інформації та телекомунікацій (0,4 %) та операцій із нерухомим майном (0,2 %).

Найбільша кількість працюючих осіб зосереджена в кварталах 69091, 69092 та 69113, які характеризуються найбільш повним набором місць прикладання праці різних галузей. На ці три квартали припадає 70,3 % усіх працюючих осіб закладів обслуговування в межах проектної території, зокрема:

91,1 % працюючих у галузі тимчасового розміщення й організації харчування;

88,5 % зайнятих іншими видами економічної діяльності, переважно ремонтом комп'ютерної апаратури, побутових виробів і предметів особистого вжитку, наданням послуг перукарнями та салонами краси;

75,6 % працівників фінансової і страхової сфер;

74,6 % зайнятих у галузях транспорту, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності;

71,9 % працюючих у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування;

65,9 % зайнятих в оптовій та роздрібній торгівлі;

69,6 % працівників освітніх установ;

69,5 % зайнятих професійною, науковою та технічною діяльністю;

62,7 % працівників спортивних та мистецьких закладів;

57,1 % зайнятих у сфері операцій з нерухомим майном;

53 % працюючих в галузі державного управління й оборони.

Також у цих трьох кварталах зосереджені усі заклади охорони здоров'я та підприємства галузей інформації та телекомунікацій.

В розрізі кварталів найбільш рівномірно розміщені підприємства оптової та роздрібної торгівлі.

Найбільш нерівномірним розміщенням в межах проектної території характеризуються медичні заклади, інформаційні, транспортні, складські підприємства, установи професійної, наукової та технічної діяльності.

Існуюча структура місць прикладання праці за видами економічної діяльності в межах проекту та у розрізі кварталів наведена в таблиці 6.1.1.

Таблиця 6.1.1

Існуюча структура місць прикладання праці (осіб)

N	Ви ди еко но міч ної дія ль но сті	У межах проекту	У тому числі у розрізі кварталів								
			69088	69089	69091	69092	69098	69099	69113	69115	69287
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Оп тов а та роз дрі бна тор гів ля; ре мо нт авт отр анс пор тни х зас обі в і мо тоц икл ів	1262	97	88	310	146	76	24	291	-	230
2	Тр анс пор т, скл адс ьке гос под арс тво , по шт ова та кур' єрс ька дія льн іст ь	31	-	-	-	20	8	-	3	-	-
3	Ти мч асо ве роз мі щу ван ня	135	-	-	72	47	12	-	4	-	-

	й орг ані зац ія хар чув анн я										
4	Інф ор ма ція та тел еко му нік ації	14	-	-	4	10	-	-	-	-	-
5	Фін анс ова та стр ахо ва дія льн іст ь	193	-	12	48	2	19	16	96	-	-
6	Оп ера ції з нер ухо ми м ма йно м	7	-	-	-	-	3	-	4	-	-
7	Пр оф есі йна , нау ков а та тех ніч на дія льн іст ь	23	3	-	3	-	4	-	13	-	-
8	Дія льн іст ь у сф ері ад міні стр ати вно	82	-	23	12	28	-	-	10	-	-

	го та доп омі жн ого обс луг ову ван ня										
9	Де рж авн е упр авл інн я й обо рон а; обо в'я зко ве соц іал ьне стр аху ван ня	66	12	-	-	35	4	-	-	-	15
10	Ос віт а	771	84	111	298	144	40	-	94	-	-
11	Ох оро на здо ров 'я та над анн я соц іал ьно ї доп ом оги	300	-	-	30	248	-	-	22	-	-
12	Ми сте цтв о, спо рт, роз ваг и та від поч ино к	118	-	-	41	33	-	4	-	-	40
13	Інш	183	4	-	32	99	17	-	31	-	-

	і вид и еко но міч ної дія льн ост і										
	Ус ьог о зай нят о	3185	200	234	859	812	183	44	568	0	285

6.2. Структура місць прикладання праці на етапі від 3 до 7 років

Для покриття потреб населення у закладах культурно-побутового обслуговування в межах проектної території на першу чергу планується створення 3200 нових робочих місць.

Проектом передбачено створення 2670 робочих місць в галузях професійної, наукової та технічної діяльності, а також оптової та роздрібною торгівлі, тимчасового розміщування й організації харчування у новому ТРЦ на проспекті Комарова у кварталі 69287, що становитиме 93,4 % усіх місць прикладання праці в галузі професійної, наукової та технічної діяльності в межах проектної території.

В кварталах 69091, 69092 та 69113 планується створення 100, 160 та 150 робочих місць відповідно, головним чином у галузях оптової та роздрібною торгівлі, тимчасового розміщування й організації харчування. У кварталах 69099 та 69113 проектом передбачено створення 50 і 70 робочих місць відповідно за рахунок створення підприємств оптової та роздрібною торгівлі та інших видів економічної діяльності.

6.3. Перспективна структура місць прикладання праці

В структурі місць прикладання праці на перспективу планується створити 396 місць. Приріст закладів тимчасового розміщування й організації харчування в перспективній структурі місць прикладання праці відбуватиметься за рахунок розміщення їх у вбудованих приміщеннях нових житлових будівель. Проектом передбачено створення:

180 місць в кварталі 69092 у галузях тимчасового розміщення й організації харчування, професійної, наукової та технічної діяльності, охорони здоров'я та надання соціальної допомоги;

150 місць в кварталі 69089 на підприємствах тимчасового розміщення й організації харчування та інших видів економічної діяльності;

50 робочих місць в кварталі 69088 на підприємствах професійної, наукової та технічної діяльності, а також інших видів економічної діяльності.

Перспективна структура місць прикладання праці за видами економічної діяльності в межах проекту та у розрізі кварталів наведена в таблиці 6.3.1.

Таблиця 6.3.1

Перспективна структура місць прикладання праці (осіб)

N	Ви ди еко но міч ної дія ль но сті	У межах проекту	У тому числі у розрізі кварталів								
			69088	69089	69091	69092	69098	69099	69113	69115	69287
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

1	Оп тов а та роз дрі бна тор гів ля; ре мо нт авт отр анс пор тни х зас обі в і мо тоц икл ів	1802	97	95	330	170	76	24	330	-	680
2	Тр анс пор т, скл адс ьке гос под арс тво , по шт ова та кур' єрс ька дія льн іст ь	33	-	-	-	20	8	-	5	-	-
3	Ти мч асо ве роз мі щу ван ня й орг ані зац ія хар чув анн я	422	-	100	90	87	12	-	7	6	120
4	Інф ор	20	-	-	10	10	-	-	-	-	-

	ма ція та тел еко му нік ації										
5	Фін анс ова та стр ахо ва дія льн іст ь	278	-	15	50	6	19	16	110	12	50
6	Оп ера ції з нер ухо ми м ма йно м	13	-	-	-	-	3	-	6	4	-
7	Пр оф есі йна , нау ков а та тех ніч на дія льн іст ь	2254	27		10	100	4	-	15	108	1990
8	Дія льн іст ь у сф ері ад міні стр ати вно го та доп омі жн ого обс луг ову ван ня	94	-	25	29	30	-	-	10	-	-

9	Державне управління оборона; обов'язкове соціальне страхування	67	12	-	-	-	4	-	-	-	15
10	Освіта	799	84	120	310	298	40	-	95	-	-
11	Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	355	-	-	35	75	-	-	22		-
12	Мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	220	-	-	51	170	-	24	-	-	70
13	Інші види економічної діяльності	424	30	29	60	36	17	30	38	20	30

	Ус ьог о зай нят о	6781	250	384	975	150	183	94	638	150	2955
--	-----------------------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	------

7. ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВЕ РІШЕННЯ

7.1. Заходи з модернізації та комплексного благоустрою території

Детальним планом території передбачено конкретизацію рішень Генерального плану щодо реконструкції проектної території, яка полягає у реструктуризації існуючого землекористування в межах частини кварталів 69115 та 69287, що примикають до проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці, а також модернізації існуючого житлового фонду та комплексного благоустрою території існуючої житлової забудови.

При розробці проекту було проведено класифікацію житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання відповідно до додатка А СОУ ЖКГ 75.11-350772340.015:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" з метою визначення першочерговості їх реконструкції чи демонтажу.

У рамках роботи були опрацьовані матеріали, надані житлово-експлуатаційними конторами району щодо року зведення та проведення капремонту, поверховості, конструктиву стін та перекриттів, наявності інженерного обладнання та технічного стану будинків, та встановлені терміни служби житлових будинків і розраховані терміни їх експлуатації.

За результатами аналізу були визначені заходи з реконструкції існуючого житлового фонду, що передбачають першочерговість модернізації та демонтажу житлових будинків.

Більшість існуючих житлових будинків за своїми техніко-економічними показниками ще мають значний залишковий термін служби, що визначає доцільність їх модернізації без відселення мешканців шляхом утеплення зовнішніх стін, заміни інженерного обладнання, оновлення віконних рам та дверних полотен з коробками в зовнішніх стінах, улаштування вхідної групи.

Одночасно були визначені 19 житлових будинків, що за матеріалами стін, складом інженерного обладнання та за місцем свого розташування можуть бути запропоновані до реконструкції шляхом демонтажу з відселенням мешканців. Переважно це панельні будинки, що не підлягають реконструкції і мають високий фізичний знос та функціональну застарілість, а також у яких порушені норми з інсоляції внаслідок зведення нових будинків. Крім того, до уваги приймалося, що реконструкція території не має носити вибіркового характеру, а повинна проводитись комплексно для того, щоб отримати необхідну площу для нової забудови.

Техніко-економічні показники із зазначенням залишкового терміну служби житлових будинків, що пропонуються до демонтажу, наведені у таблиці 7.1.1.

Таблиця 7.1.1

Техніко-економічні показники із зазначенням залишкового терміну служби житлових будинків, що пропонуються до демонтажу

N	Адреса (вул. N)	Дата будівництва	Матеріал зовнішніх стін	Технічний стан	Кількість поверхів (низька секція)	Загальна площа будинку (будівлі)	Площа квартир	Залишковий термін служби
1	2	3	4	5	6	7	8	9
69:091								
1	вул. Миколи Василенка, 14	1963	керамзитоб.	задовільний	5	4179,90	3615,30	49
2	вул. Миколи Василенка, 14-в	1963	керамзитоб.	задовільний	5	4556,50	3564,10	49
3	просп.	1965	з/б	задовільний	9	2862,65	2444,10	51

	Космонавта Комарова, 22							
4	просп. Космонавта Комарова, 24	1964	панелі	задовільний	9	2864,15	2442,70	50
5	просп. Космонавта Комарова, 20	1965	з/б	задовільний	9	3093,80	2423,50	51
69:092								
6	вул. Миколи Василенка, 19	1966	з/б	задовільний	9	3239,00	2272,42	52
7	вул. Миколи Василенка, 17	1965	панелі	задовільний	9	2863,50	2444,94	51
8	вул. Миколи Василенка, 17-а	1964	панелі	задовільний	9	2863,50	2444,94	50
9	просп. Космонавта Комарова, 4	1965	панелі	задовільний	9	3110,90	2436,68	51
10	просп. Космонавта Комарова, 4-а	1965	панелі	задовільний	5	3974,40	3578,24	66
11	бульвар Івана Лепсе, 1/28	1966	керамзитоб.	задовільний	9	3101,6	2136,16	51
12	вул. Гарматна, 42	1965	утепл. панелі	задовільний	5	4070,30	3642,10	63
13	вул. Гарматна, 40	1966	арм. шлакоб. бл.	задовільний	5	3238,60	3011,60	42
14	вул. Гарматна, 38	1966	керамзитоб.	задовільний	9	2861,4	2414,86	52
15	вул. Гарматна, 44/2	1965	панелі	задовільний	5	8036,5	7184,62	76
16	бульвар Івана Лепсе, 3	1965	керамзитоб.	задовільний	5	3299,60	3090,00	51
17	вул. Гарматна, 30	1966	керамзитоб.	задовільний	5	3258,30	3027,28	63
18	вул. Гарматна, 32	1966	з/б	задовільний	5	3363,70	3054,72	52
19	вул. Гарматна, 34	1966	шлакозалізоб ет.	задовільний	5	3270,70	3039,28	22

7.2. Техніко-економічні показники житлових будинків, що підлягають демонтажу в розрізі кварталів

Заміщення існуючих будинків новими пропонується проводити у напрямку з півночі на південь з урахуванням вимог освітлення та інсоляції.

Загалом детальним планом території передбачені чотири ділянки, де житловому будівництву передуватиме демонтаж існуючих житлових будинків: одна ділянка у кварталі 69091 на розі вулиці Миколи Василенка та проспекту Космонавта Комарова та три ділянки у кварталі 69092 на розі вулиці Гарматної та бульвару Івана Лепсе, на розі вулиці Гарматної та проспекту Космонавта Комарова, на розі вулиці Миколи Василенка та проспекту Космонавта Комарова.

Таким чином, в зону реновації території потрапляє 19 житлових будинків, загальна площа квартир яких складає 58267 м², що становить 8,3 % багатоквартирного житлового фонду проектної території.

Інші 91,7 % загальної площі квартир припадає на житлові будинки, що підлягають модернізації, а територія, на який вони розташовані - комплексному благоустрою.

Таблиця 7.2.1

Розподіл будинків, що підлягають демонтажу в розрізі зон реновації території

N ділянки	N кварталу	N будинку	Адреса будинку	Площа квартир, м ²	Загальна площа квартир
1	2	3	4	5	6
1	69:092	1	бульвар Івана Лепсе, 1/28	2136	14347
		2	бульвар Івана Лепсе, 3	3090	
		3	вул. Гарматна, 30	3027	
		4	вул. Гарматна, 32	3055	
		5	вул. Гарматна 34	3039	
2	69:092	6	просп. Космонавта Комарова, 4	2437	22268
		7	просп. Космонавта Комарова, 4-а	3578	
		8	вул. Гарматна, 42	3642	
		9	вул. Гарматна, 40	3012	
		10	вул. Гарматна, 38	2415	
		11	вул. Гарматна, 44/2	7185	
3	69:092	12	вул. Миколи Василенка, 19	2272	7162
		13	вул. Миколи Василенка, 17	2445	
		14	вул. Миколи Василенка, 17-а	2445	
4	69:091	15	вул. Миколи Василенка, 14	3615	14490
		16	вул. Миколи Василенка, 14-в	3564	
		17	просп. Космонавта Комарова, 22	2444	
		18	просп. Космонавта Комарова, 24	2442	
		19	просп. Космонавта Комарова, 20	2424	
Всього					58267

8. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

8.1. Вулично-дорожня мережа

8.1.1. Існуючий стан

Територія району проектування розміщена в серединній зоні міста та має сформовану вуличну мережу, основною віссю якої є магістральна вулиця загальноміського значення безперервного руху - проспект Космонавта Комарова, що проходить з південного боку території проектування. Ця вулиця має важливе значення в транспортно-планувальній структурі міста, забезпечуючи радіальний зв'язок між периферійною зоною (Велика Кільцева дорога) та центральною зоною міста (пл. Перемоги).

З півночі територію району ДПТ обмежує магістральна вулиця районного значення - бульвар Лепсе, яка відокремлює житлову територію району від промислово-складських територій, розташованих з північного та західного боків території проектування, та має локальний характер поєднуючи просп. Комарова з вул. Гарматною.

Вулиця Гарматна - магістральна вулиця районного значення - що обмежує територію зі східного боку, забезпечує зв'язок між двома радіальними магістральними вулицями загальноміського значення просп. Космонавта Комарова та просп. Перемоги.

Внутрішня вулична мережа району представлена системою вулиць місцевого значення (житлові вулиці) - вул. Василенка, вул. Героїв Севастополя, вул. Академіка Каблукова, вул. Чумака та вул. Метробудівська.

Щільність вулично-дорожньої мережі району складає 4,12 км/км², в т. ч. магістральної мережі - 1,66 км/км².

Детальна характеристика вулично-дорожньої мережі району наведена в таблиці 8.1.

8.1.2. Проектні пропозиції

Проектна транспортно-планувальна структура території детального плану намічена у двох варіантах з урахуванням принципових рішень нового Генерального плану м. Києва на період до 2025 року щодо розвитку магістральної вулично-дорожньої мережі та мережі пасажирського транспорту та варіанта, який розроблений по зауваженнях архітектурно-містобудівної ради щодо транспортних розв'язок разом з фахівцями транспортного моделювання ТОВ "ТЕРРА ПРОДЖЕКТ".

На першу чергу суттєвих змін в проекті не передбачено.

На перспективу зміни, перш за все, пов'язані зі створенням нової "напівкільцевої" магістральної вулиці загальноміського значення регульованого руху, яка має з'єднати основні радіальні напрямки - від просп. Перемоги, просп. Комарова та продовження Повітрофлотського проспекту до Аеропорту "Київ" та далі до Кільцевої дороги (Жулянський міст).

Створення цієї магістралі потребує серйозних заходів по реконструкції б-ра І. Лепсе на зазначеній ділянці. Проектом передбачається розширення проїзної частини існуючого бульвару з чотирьох смуг руху до восьми (по чотири смуги в кожному напрямку) з урахуванням того, що крайня внутрішня смуга виконуватиме роль "шлюзу" для накопичення автомобілів, які здійснюють лівий поворот. Проектом передбачається створення нової транспортної розв'язки в різних рівнях на перетині б-ру І. Лепсе та відгалуження нової магістралі. Проїзна частина нової магістралі проходитиме у відмітках землі, а половина проїзної частини б-ру І. Лепсе - на естакаді примикатиме до нової магістралі з західного боку. Зі східного боку половина проїзної частини бульвару проходитиме у відмітках землі.

Також передбачена реконструкція існуючої транспортної розв'язки на перетині просп. Комарова та б-ра І. Лепсе з розширенням проїзної частини до восьми смуг руху та однобічним розміщенням трамвайних колій. Вздовж б-ру І. Лепсе з боку житлової забудови передбачено влаштування місцевого проїзду з двома смугами руху.

У зв'язку з необхідністю забезпечення організації руху лівоповоротних потоків передбачено розширення червоних ліній бульвару І. Лепсе на ділянці на південь від просп. Комарова. На інших ділянках бульв. І. Лепсе червоні лінії залишаються без змін.

У зв'язку з передбачуваним на перспективу суттєвим збільшенням обсягів житлового фонду після проведення реновації частини території, забудованої панельними будинками перших індустріальних серій (переважно - квартал N 2), а також підвищенням рівня автомобілізації, проектом передбачено реконструкцію вул. Василенка зі зміною її категорії з житлової вулиці на магістральну вулицю районного значення та відповідним розширенням в існуючих межах червоних ліній проїзної частини до 16 м (чотири смуги руху). Ця нова магістраль забезпечить зручний зв'язок району зі ст. м. "Берестейська".

Щільність магістральної мережі складатиме 2,14 км/км².

Загальна характеристика вулично-дорожньої мережі району наведена в таблиці 8.1.

Таблиця 8.1

Загальна характеристика вулично-дорожньої мережі

Назва вулиці	Існуючий стан				Перспектива				
	Категорія вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїзної частини, м	Довжина, м	Категорія вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїзної частини, м	Довжина, м	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
просп. Космонавта Комарова	Загальноміського значення	40,0	22,5 (основна магістра)	130,0	Загальноміського значення	40,0	22,5 (основна магістра)	130,0	Шляхопровід

	безперервно го руху		ль) 6,2 (трамвай)		безперервно го руху		ль) 6,2 (трамвай)		
		50,0	21,0 (основна магістра ль) 8,8 (трамвай)	620,0		50,0	21,0 (основна магістра ль) 8,8 (трамвай)	620,0	Від шляхопро ду до б-р І. Лепсе
		50,0	22,5 (основна магістра ль) 8,8 (трамвай)	600,0		50,0	22,5 (основна магістра ль) 8,8 (трамвай)	600,0	Між б-р І. Лепсе та вул. Героїв Севастопол я
		55,0		460,0		55,0		460,0	Між вул. Героїв Севастопол я та вул. Василенка
		50,0		560,0		55,0		560,0	Між вул. Василенка та вул. Гарматна
Б-р Івана Лепсе	Загальноміс ького значення	60,0	14,0 (основна магістра ль) 6,2 (трамвай)	247,0	Загальноміс ького значення	96,0	25,5 (основна магістра ль) 8,8 (трамвай)	247,0	На південь від просп. Космонавта Комарова
		100,0	14,0 (основна магістра ль) 6,2 (трамвай)	240,0		100,0	330 (основна магістра ль) 7,0 (місцєви й проїзд) 8,8 (трамвай)	240,0	Між просп. Космонавта Комарова та вул. Каблукова
	Районного значення	80,0	14,0 (основна магістра ль) 6,2 (трамвай)	1056,0		80,0	33,0 (основна магістра ль) 7,0 (місцєви й проїзд) 8,8 (трамвай)	750,0	Між вул. Каблукова та вул. Метробудів ська
						80,0	15,0 (основна магістра ль) 7,0 (місцєви й проїзд) 8,8 (трамвай)	306,0	Між вул. Метробудів ська та вул. Героїв Севастопол я
Б-р Івана Лепсе		85,0	14,0 (основна магістра ль) 6,0	465,0		85,0	15,0 (основна магістра ль) 7,0	465,0	Між вул. Героїв Севастопол я та вул. Василенка

			(місцевий проїзд) 6,2 (трамвай)				(місцевий проїзд) 8,8 (трамвай)		
		70,0	14,0 (основна магістраль) 7,0 (місцевий проїзд)	865,0		70,0	15,0 (основна магістраль) 7,0 (місцевий проїзд)	865,0	Між вул. Василенка та вул. Гарматна
вул. Гарматна	Районного значення	35,0	12,0	508,0	Районного значення	35,0	15,0	508,0	
вул. Василенка	Житлова вулиця	55,0	8,3	843,0	Районного значення	55,0	16,0	843,0	
вул. Героїв Севастополя	Житлова вулиця	35,0	14,0	847,0	Житлова вулиця	35,0	14,0	847,0	
вул. Каблукова	Житлова вулиця	30,0	7,0	590,0	Житлова вулиця	30,0	7,0	590,0	На схід від б-р І. Лепсе
		15,0	7,0	862,0		15,0	7,0	862,0	Між б-р І. Лепсе та просп. Космонавта Комарова
вул. Чумака	Житлова вулиця	35,0	7,0	580,0	Житлова вулиця	35,0	7,0	580,0	
вул. Метробудівська	Житлова вулиця	40,0 - 30,0	7,0	605,0	Житлова вулиця	40,0 - 30,0	7,0	605,0	
вул. Перспективна	-	30,0	-	255,0	Житлова вулиця	15,0	7,0	255,0	

8.2. Транспортне обслуговування

8.2.1. Існуючий стан

Громадський пасажирський транспорт в межах території проектування представлений трамвайними, автобусними маршрутами та мережею маршрутних таксі.

По просп. Космонавта Комарова проходять маршрути швидкісного трамваю (N 1, N 3), які з'єднують територію району з периферійними житловими масивами - Микільська Борщагівка та Південна Борщагівка, а також з масивом Шулявка. По б-ру І. Лепсе проходять трамвайні маршрути N 14 та N 15, які забезпечують зв'язок Відрадного масиву зі станцією метрополітену "Берестейська", районом Поділ та Центральним залізничним вокзалом міста.

Іншими видами громадського транспорту району є автобуси та маршрутні таксі, які проходять як по магістральних вулицях, так і по житлових - вулиці Каблукова, Метробудівська та Героїв Севастополя.

Щільність мережі наземного громадського транспорту становить 3,54 км/км². Вся територія району ДПТ входить в зону пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту.

На території проектування розташована одна транспортна розв'язка в різних рівнях (на перетині просп. Космонавта Комарова та б-ру І. Лепсе). Перетин просп. Комарова із залізницею вирішений шляхом влаштування шляхопроводу над залізничними коліями.

Перехрестя інших існуючих вулиць вирішені частково як регульовані (світлофорні) - 5 одиниць та частково як нерегульовані (10 одиниць).

Пішохідні переходи переважно вирішені наземними (регульованими та нерегульованими). Пішохідний перехід через просп. Комарова в районі вул. Василенка - надземний. Кількість існуючих підземних переходів - 4 одиниці. Повна характеристика наведена в таблиці 8.2.

8.2.2. Проектні пропозиції

У зв'язку зі створенням нової загальноміської магістралі, частина якої проходить по б-ру І. Лепсе, виникає необхідність створення нової дворівневої розв'язки в районі вул. Радищева з пропуском одного напрямку руху б-ру І. Лепсе на естакаді.

Крім того, в зв'язку з реконструкцією б-ру Лепсе передбачається часткове зміщення трамвайних колій до нової дворівневої розв'язки в районі вул. Радищева.

Після перетворення вул. Василенка на магістраль районного значення з чотирма смугами руху (при збереженні розміру вулиці в червоних лініях - 55 м) нові маршрути автобусів та маршрутних таксі намічено здійснювати й по вул. Василенка з організацією, відповідно, в районі Палацу культури нової зупинки громадського транспорту та регульованого пішохідного переходу.

У перспективі передбачається також ліквідація маршрутів автобусів та маршрутних таксі з переносом їх на вул. Чумака.

Щільність мережі наземного громадського транспорту становитиме 3,93 км/км², що відповідає нормативам для крупніших міст.

Пропонується також обладнання додаткових регульованих перехресть вулиць (див. Графічну частину проекту).

Додатковому обладнанню підлягають і пішохідні переходи.

Підземний пішохідний перехід намічений через б-р І. Лепсе на його перетині з вул. Чумака. Через нову магістраль запропоновано влаштувати підземний пішохідний перехід в районі вул. Радищева.

Проектом запропоновано створення системи велосипедних доріжок, трасування яких намічене вздовж вул. Василенка, а також по алеях парку "Орлято" та вздовж ряду внутрішньомікрорайонних проїздів. Велодоріжки передбачені двосторонні завширшки 3,0 м.

Основні пішохідні зв'язки району проектування намічені вздовж вуличної мережі та проходять по тротуарних смугах. Перетин пішохідних і транспортних потоків на магістральних вулицях вирішено через систему підземних, надземних або регульованих пішохідних переходів.

Схема організації руху транспорту і пішоходів та вулично-дорожньої мережі (існуючий стан та проектні пропозиції) наведена в графічній частині проекту.

На схемі організації руху транспорту та пішоходів показані основні напрямки руху громадського пасажирського транспорту, велосипедні маршрути, основні напрямки руху пішоходів, зупинки громадського транспорту та місця паркування автомобілів.

На схемі вулично-дорожньої мережі - класифікація вулиць (існуюча та перспективна).

Кількість перехресть вулиць, пішохідних переходів різних типів, зупинок міського пасажирського транспорту наведено нижче в таблиці 8.2.

Таблиця 8.2

Характеристика елементів транспортної інфраструктури

Найменування	Кількість, шт.		
	Існуючий стан	1-а черга	Перспектива
1	2	3	4
Перехрестя вулиць, у т. ч.:	15	15	15
- регульовані	5	6	3
- нерегульовані	10	9	12
Пішохідні переходи, у т. ч.:	48	49	52
- регульовані	10	14	11
- нерегульовані	33	29	33
- підземні	4	5	7
- надземні	1	1	1
Станції та зупинки міського пасажирського транспорту, у т. ч.:	59	59	60
- автобусу	24	25	24
- трамваю	7	7	7
- швидкісного трамваю	3	3	3
- маршрутного таксі	24	25	25
- залізниці	1	1	1
Автозаправні станції	4	4	4
Пункт технічного обслуговування	1	1	1

8.3. Організація постійного і тимчасового зберігання автомобілів

8.3.1. Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання автомобілів

Розрахунок необхідної кількості місць постійного зберігання для населення району проектування здійснений у відповідності до зміни N 4 до ДБН 360-92**, таблиця 7.4а (з урахуванням приміток 1 та 2) для середньої зони м. Києва.

Згідно цієї таблиці кількість машино-місць в середній зоні міста розраховується для двох та більше кімнатних квартир з коефіцієнтом 0,8, а для однокімнатних квартир (згідно примітки 1) з використанням додаткового коефіцієнта 0,5.

Загальна кількість квартир в існуючому житловому фонді складає 14726 одиниць. Розподіл квартир за кімнатністю визначений, виходячи з середнього співвідношення квартир в житловому фонді 50 - 70-х років ("хрущовки"): 49 - 50 % - однокімнатних, 51 - 50 % - більшої кімнатності.

Прийнятий розподіл квартир в існуючому житловому фонді району проектування - 7216 однокімнатних та 7510 - більшої кімнатності.

Виходячи з цього, потреба в місцях постійного зберігання автомобілів для існуючого населення становить:

$$7216 \times 0,8 \times 0,5 + 7510 \times 0,8 = 8894 \text{ (м/м)}.$$

Існуюча ємність місць паркування для постійного зберігання автомобілів мешканців (включаючи наземні та підземні паркінги, боксові гаражі та відкриті автостоянки) становить всього 2660 машино-місць, включаючи й розташовані за межами території проектування. Тобто забезпеченість існуючого населення становить 30,0 % від нормативних показників. Дефіцит складає 6204 м/м.

Потреба в парко-місцях постійного зберігання автомобілів мешканців на першу чергу (3 - 7 років) визначена, виходячи з того, що на цей період нове будівництво буде здійснюватись за рахунок доуцільнення існуючої забудови без зносу існуючого житлового фонду.

Обсяг нового будівництва складе 1055 квартир. Розподіл по співвідношенню квартир за кімнатністю визначений, виходячи з досвіду будівництва в м. Києві для житла економ-класу - 30 % однокімнатних квартир і 70 % більшої кімнатності. Тобто кількість однокімнатних квартир в новому житловому фонді становитиме орієнтовно 269 одиниць, а більшої кімнатності - 627.

Потреба в машино-місцях постійного зберігання для населення нових будинків на першу чергу становитиме 717 машино-місць. Загальна потреба для жителів району проектування на період першої черги будівництва становитиме, з урахуванням існуючого населення, 9611 машино-місць.

Загальна ємність об'єктів постійного паркування на першу чергу становить

6152 машино-місць, в тому числі в межах району проектування

4866 машино-місць і за межами 1286 машино-місць. Рівень забезпечення становитиме 64,0 %, дефіцит - 3461 машино-місць.

Що стосується перспективи (15 - 20 років), в цей період проектом передбачається здійснення нового житлового будівництва за рахунок часткового знесення застарілого житлового фонду. В результаті в існуючому житловому фонді залишиться 13467 квартир.

Загальна потреба в парко-місцях населення існуючого житлового фонду становитиме 8139 машино-місць.

В новому житловому фонді намічено збудувати 5023 квартир (включаючи обсяги першої черги будівництва). Потреби в паркомісцях для населення нової забудови складатиме 3416 машино-місць.

Загальна потреба мешканців району в місцях постійного паркування на перспективу включаючи населення житлового фонду, що зберігається, складатиме 11555 машино-місць. Загальна ємність об'єктів постійного паркування становить 12270 машино-місць, в тому числі - в межах району проектування 10931, за межами 1286 машино-місць, тобто на перспективу забезпеченість становитиме 106 %, що повністю забезпечить потребу і створить додатковий резерв.

Нижче, в таблиці 8.3 надані основні показники забезпеченості населення району проектування місцями постійного зберігання автомобілів.

Таблиця 8.3

Характеристика забезпеченості місцями постійного зберігання автомобілів

Місця постійного зберігання автомобілів	Одиниці виміру	Значення		
		Існуючий стан	1-а черга	Перспектива
1	2	3	4	5
Загальна потреба	м/м	8894	9611	11555
Наявні (передбачені проектом) в межах території проектування,	м/м	1465	4866	10931

в т. ч.:				
- відкриті автостоянки	м/м	931	727	918
- боксові гаражі	м/м	486	202	202
- підземні паркінги	м/м	48	3937	8371
- багатоярусні паркінги	м/м	-	-	1080
Наявні (передбачені проектом) за межами території проектування,	м/м	1286	1286 (419)*	1286 (419)*
в т. ч.:				
- відкриті автостоянки	м/м	(248)*	(248)*	(248)*
- боксові гаражі	м/м	947 (171)*	1038 (171)*	1038 (171)*
Разом наявність місць	м/м	2751	6152	12217
Рівень забезпеченості	%	31	61	106

Примітка: * У дужках вказані боксові гаражі та відкриті автостоянки, розташовані безпосередньо на прилеглих до території проектування ділянках.

8.3.2. Розрахунок потреби в місцях тимчасового зберігання автомобілів

Згідно нормативів тієї ж таблиці 7.4 автостоянки для тимчасового зберігання (гостьові) визначаються із застосуванням коефіцієнта 0,1 на одну квартиру, причому для однокімнатних квартир використовується додатковий коефіцієнт 0,5.

В результаті для існуючого населення потреба в місцях тимчасового зберігання автомобілів становитиме 1112 машино-місць (2,8 га).

Для населення першої черги будівництва - 1202 машино-місць (3,0 га). На перспективу ця величина становитиме 1444 машино-місць, а з використанням зниження потреби в умовах реконструкції - 1155 машино-місць (2,9 га).

Таблиця 8.4

Потреба населення в місцях тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки)

Загальна потреба	Одиниця виміру	Значення		
		Існуючий стан	1-а черга	Перспектива
1	2	3	4	5
Місця тимчасового зберігання автомобілів	м/м	1112	1202	1115
Потрібна територія	га	2,8	3,0	2,4

Потреба частково забезпечується за рахунок розміщення в середині кварталів відкритих автостоянок. Орієнтовна кількість місць:

- на I чергу - 684 одиниць;
- на II чергу - 1046 одиниць.

Частина потреби в гостьових автостоянках за рахунок часткового використання автостоянок при об'єктах громадського або офісного призначення ввечері або в нічні години. Тобто стоянки можуть бути використані за багатофункціональним призначенням. Наявність таких стоянок уточниться на наступних стадіях проектування.

Для визначення необхідної кількості автостоянок тимчасового зберігання автомобілів при об'єктах громадського призначення використані нормативи ДБН 360-92**, Зміна N 4, таблиця 8.6.

Отримані результати наведені в наступній таблиці 8.5.

Таблиця 8.5

Потреба населення в місцях тимчасового зберігання автомобілів при об'єктах громадського призначення

Назва об'єкта	Од. виміру	Потужність об'єкта			Прийнята норма забезпечення	Необхідна кількість, м/м		
		Існуюча	1-а черга	Перспектива		Існуюча	1-а черга	Перспектива
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	3700	4140	4140	5 на 100 учнів	185	207	207
Дошкільні навчальні заклади	місць	1082	1292	1292	3 на 100 місць	32	39	39
Поліклініки	відвідув. за зміну	850	850	850	10 на 100 відвідув.	85	85	85
Торговельні заклади (в мікрорайонах)	м ² торгової площі	11452	20452	20452	1 - 2 на 100 м ² торгової площі	114	204	204
Торговий центр (запроектовано)						-	377	377
Підприємства громадського харчування	місць	305	455	1536	10 на 100 місць	30	46	153
Спортивні зали загального користування	м ² площа підлоги	2800	2800	2800	15 на 100 відвідув.	16	16	16
	відв.	112	112	112				
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять (в мікрорайонах)	м ² заг. площі	0	2070	2415	10 на 100 місць	-	14	16
	місць		138	160				
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням	відвідув.	-	69	80	15 на 100 відвідув.	-	10	12
Установи побутового обслуговування	роб. місць	127	132	177	15 на 1000 роб. місць	2	2	3
Палац культури	місць	900	900	900	15 на 100 місць	135	135	135
Всього						599	1135	1247

Примітка. Кількість відкритих автостоянок при існуючих установах управління та офісних об'єктах практично задовольняє потреби, тому не включена в таблицю розрахунку потреб.

Таблиця 8.3.3

Потреба населення в місцях тимчасового зберігання автомобілів при об'єктах громадського призначення

Назва об'єкта	Од. виміру	Потужність об'єкта			Прийнята норма забезпечення	Необхідна кількість м/м		
		Існуюча	1-а черга	Перспектива		Існуюча	1-а черга	Перспектива
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	3700	4140	4140	5 на 100 учнів	185	207	207
Дошкільні навчальні заклади	місць	1082	1292	1292	3 на 100 місць	32	39	39
Поліклініки	відвідув. за зміну	850	850	850	10 на 100 відвідув.	85	85	85
Торговельні заклади (в мікрорайонах)	м ² торгової площі	11452	20452	20452	1 - 2 на 100 м ² торгової площі	114	204	204
Торговий центр (запроектовано)						-	377	377
Підприємства громадського харчування	місць	305	455	1536	10 на 100 місць	30	46	153
Спортивні зали загального	м ² площа підлоги	2800	2800	2800	15 на 100 відвідув.	16	16	16

користування	відв.	112	112	112				
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять (в мікрорайонах)	м ² заг. площі	0	2070	2415	10 на 100 місць	-	14	16
	місць		138	160				
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням	відвідувачів	-	69	80	15 на 100 відвідув.			
Установи побутового обслуговування	робоч. місць	127	132	177	15 на 1000 роб. місць	2	2	3
Палац культури	місць	900	900	900	15 на 100 місць	135	135	135
Всього						599	1135	1162

9. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

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

Проектом передбачені наступні заходи:

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

Територію в межах ДПТ обслуговує СДПЧ-9, на 4 пожежні машини, за адресою просп. Перемоги, 69/1.

Розрахунок необхідної кількості пожежних машин виконано згідно з нормативами ДБН 360-92** для перспективного населення мікрорайонів житлового району Відрадиний-1: мікрорайону 2, 3 та 4 у кількості 34,5 тис. осіб та наведений в таблиці 9.1

Таблиця 9.1

Розрахунок необхідної кількості пожежних машин

	Нормативна величина з розрахунку на 1000 чоловік, не менше (пожежних автомобілів)	Необхідно для населення в межах ДПТ
Пожежні депо для обслуговування населення (перспективне населення 34,5 тис. осіб)	1 на 20 тис. осіб	2

10. БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

10.1. Сучасний стан використання території

Територія в межах проекту складає 185,5 га, значна частина її зайнята житловою забудовою - 76,53 га, що складає 41,3 % від її загальної площі.

Наразі територія житлової забудови представлена двома типами - багатоквартирною забудовою (76,47 га), що складає 41,2 % усієї площі проектної території, та забудови садибного типу (0,06 га), що складає лише 0,1 % території в межах проекту.

Решта території в межах проекту представлена ділянками установ і підприємств обслуговування (13,07 га, або 7,0 %), ділянками громадської, виробничої та комунально-складської забудови (30,51 га, або 16,4 %), зеленими насадженнями (8,76 га, або 4,7 %) та іншими територіями (6,40 га, або 3,5 %).

Достатньо значну площу проектної території (50,23 га, або 27,1 %) займають вулиці та дороги в межах червоних ліній.

Сучасний розподіл території наведений в таблиці 10.1.1.

Сучасне використання території

У планувальному відношенні проектна територія представлена трьома мікрорайонами, два з яких сформовані окремими великими житловими кварталами 69:091 та 69:092 площею у 32,53 га та 39,28 га відповідно. Ще один мікрорайон сформований групою з п'яти кварталів 69:088, 69:089, 69:098, 69:099 та 69:113, сумарною площею 34,07 га.

В межах проектної території найбільшим є квартал 69:092, площа якого становить 39,28 га. В цьому кварталі розташований парк загального користування "Орлятко", що складає 22,3 % території кварталу. Крім того, лише в цьому кварталі наявна садибна забудова, яка складає 0,2 % його площі. Також серед усіх кварталів житлової забудови в межах проектної території у кварталі 69:092 частка земель під житловою забудовою є найнижчою і становить 58,2 %. Найвища частка таких земель у кварталі 69:099, де вона складає 93,8 % площі кварталу.

Таблица 10.1.2

N	Ви ди вик ори ста ння тер ито рії	У межах проекту	у тому числі в розрізі кварталів								
			69088	69089	69091	69092	69098	69099	69113	69115	69287
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Тер ито рія в ме жах про ект у	185,50	5,27	8,55	32,53	39,28	4,43	5,46	10,36	12,00	11,44
У ТОМУ ЧИСЛІ:											

1.1	- житлов а забудо ва	76,53	4,24	5,76	23,80	22,87	3,03	5,12	7,56	2.82	1,33
у тому числі:											
1.1.1	а) кварта ли сад и бн ої забудо ви	0,06	-			0,06	-	-	-	-	-
1.1.2	б) кварта ли багато кварти рно ї забудо ви (з ураху ванням гурто житкі в)	76,47	4,24	5,76	23,80	22,81	3,03	5,12	7,56	2.82	1,33
1.2	- нежитл ова забудо ва	108,97	1,03	2,79	8,73	16,41	1,40	0,34	2,80	9,18	10,11
у тому числі											
1.2.1	- ділянк и устано в і підпри ємств обслу гову вання ня (крім підпри	13,07	0,57	2,63	5,23	2,31			2,33		

	ЄМС тв і уст ано в мік рор айо нно го зна чен ня)										
1.2.2	- зел ені нас адж енн я (крі м зел ени х нас адж ень мік рор айо нно го зна чен ня)	8,76	-	-	-	8,76	-	-	-	-	-
1.2.3	- вул иці, пло щі (крі м вул иць мік рор айо нно го зна чен ня)	50,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Тер ито рії (діл янк и) заб удо ви інш ого при зна чен ня (діл	30,51	0,46	0,16	3,5	4,89	1,40	0,34	0,47	9,18	10,11

	ОВО ї, вир обн ичо ї, ком уна льн о- скл адс ької , кур орт ної, озд оро вчо ї тощ о)										
3	- інші тер ито рії	6,40	-	-	-	0,45	-	-	-	-	-

10.2. Проектний розподіл території

Реалізація проектних рішень, зокрема реструктуризація існуючого землекористування у кварталах 69:287 та 69:115, що примикають до проспекту Космонавта Комарова на проміжку від бульвару Івана Лепсе до залізниці, призведе у перспективі до збільшення площі території багатоквартирної житлової забудови з 76,47 га до 81,96 га або на 7,2 %. Крім того, майже 12 га території існуючої житлової забудови в кварталах 69:091 та 69:092 передбачено під зведення нових житлових будинків, що замість застарілий панельний житловий фонд.

Проектний розподіл території за використанням наведений в таблиці 10.2.1.

Таблиця 10.2.1

Проектний розподіл території			
N	Види використання території	Площа	
		га	%
1	2	3	4
1	Територія в межах проекту	185,50	100,0
	у тому числі:		
2	житлова забудова	82,02	44,2
	у тому числі:		
3	а) квартали садибної забудови	0,06	0,03
4	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	81,96	44,2
5	нежитлова забудова	103,48	55,8
	у тому числі:		
6	ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	14,82	8,0
7	зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	10,26	5,5
8	вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	50,14	27,0
9	території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	21,86	11,8
10	інші території	6,40	3,5

Зменшення площі території житлової забудови на 0,23 га заплановано лише у кварталі 69:113 у зв'язку з розширенням існуючої дитячої дошкільної установи. У всіх інших випадках будівництво нових та розширення існуючих об'єктів народної освіти передбачено здійснювати за рахунок території нежитлової забудови.

Крім того, реалізація заходів з коригування червоних ліній призведе до збільшення території кварталу 69:115 на 0,4 га та зменшення території кварталу 69:092 на 0,31 га, що потягне за собою зміни площі території в червоних лініях з 50, 23 га до 50,14 га.

Проектний розподіл території за функціональним призначенням по кварталах наведений в таблиці 10.2.2.

Таблиця 10.2.2

Проектний розподіл території в розрізі кварталів (га)

N п/п	Ви ди вик ори ста ння тер ито рії	У межах проекту	у тому числі в розрізі кварталів								
			69088	69089	69091	69092	69098	69099	69113	69115	69287
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Тер ито рія в ме жах про ект у	185,50	5,27	8,55	32,53	38,97	4,43	5,46	10,36	12,40	11,44
у тому числі:											
1.1	- жит лов а заб удо ва	82,02	4,24	5,76	23,80	24,46	3,03	5,12	7,33	2,99	5,29
у тому числі:											
1.1.1	а) ква рта ли сад и бн ої заб удо ви	0,06	-	-	-	0,06	-	-	-	-	-
1.1.2	б) ква рта ли баг ато ква рти рно ї заб удо ви	81,96	4,24	5,76	23,80	24,40	3,03	5,12	7,33	2,99	5,29

	(з ура хув анн ям гур тож иткі в)										
1.2	- неж итл ова заб удо ва	103,48	1,03	2,79	8,73	14,51	1,40	0,34	3,03	9,41	6,15
у тому числі											
1.2.1	- діл янк и уст ано в і під при ємс тв обс луг ову ван ня (крі м під при ємс тв і уст ано в мік рор айо нно го зна чен ня)	14,82	0,57	2,63	6,32	2,31			2,56		0,43
1.2.2	- зел ені нас адж енн я (крі м зел ени х нас адж еннь мік рор айо нно	10,26				9,08				0,64	0,54

	го зна чен ня)										
1.2.3	- вул иці, пло щі (крі м вул иць мік рор айо нно го зна чен ня)	50,14									
2	Тер ито рії (діл янк и) заб удо ви інш ого при зна чен ня (діл ово ї, вир обн ичо ї, ком уна льн о- скл адс ької , кур орт ної, озд оро вчо ї тощ о)	21,86	0,46	0,16	2,41	2,67	1,40	0,34	0,47	8,77	5,18
3	- інші тер ито рії	6,40				0,45					

11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

N	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап 3 - 7 років	Етап 15 - 20 років
1	2	3	4	5	6
1	Територія				
	Територія в межах проекту	га	185,5	185,5	185,5
		%	100	100,0	100,0
	у тому числі:				
	- житлова забудова	га	76,53	80,4	82,02
		%	41,3	43,3	44,2
	- у тому числі				
	а) квартали садибної забудови	га	0,06	0,06	0,06
		%	0,1	0,1	0,1
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га	76,47	80,34	81,96
		%	41,2	43,3	44,2
	нежитлова забудова	га	108,97	105,1	103,48
		%	58,7	55	55,8
	- у тому числі				
	- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га	13,07	13,79	14,82
		%	7,05	7,4	8,0
	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	8,76	9,11	10,26
		%	4,7	4,9	5,5
	- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га	50,23	50,23	50,14
		%	27,1	27,1	27,0
	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	га	30,51	26,26	21,86
		%	16,4	14,1	11,8
	- інші території	га	6,40	5,71	6,40
		%	3,5	3,1	3,4
2	Населення				
	Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	31446	31309	35515
	- у садибній забудові	осіб	3	3	3
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб	31443	31306	35512
	Щільність населення, у тому числі:	люд./га	242,99	241,93	274,44
	- у садибній забудові	люд./га	0,02	0,02	0,02
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	люд./га	242,97	241,91	274,42
3	Житловий фонд				
	Житловий фонд, всього	тис. м ² загальної площі	681,8	751,4	958,9

		%	100	100	100
	у тому числі:				
	- садибний	тис. м ² загальної площі	0,082	0,082	0,082
		%	-	-	-
	- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі	681,7	751,3	958,8
	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	21,7	24,0	27,0
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	м ² /люд.	27,3	27,3	27,3
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	м ² /люд.	21,7	24,0	27,0
	Вибуття житлового фонду	тис. м ² загальної площі			58,3
	Житлове будівництво, всього:	тис. м ² загальної площі		69,7	265,8
		квартира (будинків)		1055	3764
	у тому числі за видами:				
	- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м ² (будинків)		-	-
	- багатоквартирна забудова	- " -		69,7	265,8
	із неї:				
	- середньоповерхова (4 - 5 поверхів)	- " -	-	-	-
	- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	- " -		69,7	265,8
	у тому числі поверхів:				
	- 14	- " -		7,5	228,2
	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²		43,6	189,4
4	Установи та підприємства обслуговування				
	Дошкільні навчальні заклади	місць	1082	1322	1322
	Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	3700	4140	4140
	Поліклініки	відв. за зміну	850	850	850
	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	2800	2800	2800
	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,69	0,69	0,69
	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² загальної площі	-	2070	2415
	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	56,8	57	69
	Магазини	м ² торгової площі	11452	20452	20452
	Підприємства громадського харчування	місць	305	455	1386
	Установи побутового обслуговування	роб. місць	127	132	172
	Оздоровчі установи	місць	-	-	-
5	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво);	км	10,3	10,3	10,3

	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	км	2,6	3,95	3,6
	- магістральні вулиці районного значення	км	0,37	1,80	2,99
	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	1	1	2
	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	5	5	8
	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	4,12	4,12	4,12
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	- " -	1,66	1,66	2,14
	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км	10,95	10,95	11,57
	у тому числі:				
	- трамвай	- " -	2,14	2,14	2,14
	- тролейбус	- " -	2,37	2,37	2,37
	- автобус	- " -	6,44	6,44	7,06
	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	3,54	3,54	3,93
	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	м/м	2751	6152	12217
	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	-	-
	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	м/м	1112	1202	1115
6	Інженерне обладнання				
	<i>Водопостачання</i>				
	Водоспоживання, всього	тис. м ³ /добу	21,4	22,4	26,5
	<i>Каналізація</i>				
	Сумарний об'єм стічних вод	тис. м ³ /добу	19,1	20,8	23,8
	<i>Електропостачання</i>				
	Споживання сумарне	МВт	-	18,63	24,58
	у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт	-	7,45	8,91
	кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	-	1055	3764
	<i>Газопостачання</i>				
	Витрати газу, всього	млн. м ³ /рік	-	4,35	7,68
	у тому числі на комунально-побутові послуги	млн. м ³ /рік	-	1,02	1,02
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	7,8	7,8	7,8
	<i>Теплопостачання</i>				
	Споживання сумарне	гкал/год.	-	6,81	12,16
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км		1,40	2,16
7	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки	га	14,90	24,08	28,7
		%	8,0	13,0	15,47
	Протяжність закритих водостоків	км	-	5,8	5,8

8	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	61,0	48,9	48,9
	у тому числі озеленені	га	16,8	9,0	9,0
9	Орієнтовна вартість будівництва				
	Загальна вартість житлово-цивільного будівництва (в цінах 2012 р. та 2013 р.*), у тому числі:	млн. грн.	-	1528,6	17892,34
	- житлове*	- " -	-	428,00	17838,89
	- установи та підприємства обслуговування*	- " -	-	274,80	53,45
	Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт, у тому числі:	- " -	-	-	-
	- вулично-дорожня мережа, всього	- " -	-	-	-
	- автомобільні тунелі	- " -	-	-	-
	- транспортні розв'язки в різних рівнях	- " -	-	-	-
	- автостоянки і гаражі	- " -	-	-	-
	Інженерне обладнання, всього у тому числі:	- " -		117,98	1725,43
	- водопостачання	- " -	-	75,90	1049,8
	- каналізація	- " -	-	32,60	275,6
	- електропостачання	- " -	-	-	5,40
	- зв'язок і сигналізація	- " -	-	-	-
	- газопостачання	- " -	-	-	-
	- теплопостачання	- " -	-	9,48	14,63
	- інженерна підготовка	- " -	-	-	-
	- дощова каналізація	- " -	-	-	380,00

Київський міський голова

В. Кличко