МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВІДОКРЕМЛЕНИЙ СТРУКТУРНИЙ ПІДРОЗДІЛ
«ІНСТИТУТ ІННОВАЦІЙНОЇ ОСВІТИ
КИЇВСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО УНІВЕРСИТЕТУ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ»

Кафедра девелопменту та просторового планування

Допустити до захисту
Завідувача кафедри
_____Чудовська В.А.
(підпис)
«_____»_____2026 року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ (ВИПУСКНОЇ) РОБОТИ НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ «БАКАЛАВР» ЗІ СПЕЦІАЛЬНОСТІ G19 «БУДІВНИЦТВО ТА ЦИВІЛЬНА ІНЖЕНЕРІЯ», ОП «МІСЬКЕ БУДІВНИЦТВО ТА ГОСПОДАРСТВО»

на тему:

«Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка»

Conversion of industrial areas for multifunctional use in the village of Kazanka

Виконав: студент 4 курсу, групи МБ-23-1КП
192 «Будівництво та цивільна інженерія»
(шифр і назва спеціальності)
«Міське будівництво та господарство»
(освітньо-професійна програма)
Мельник Олег Олегович /_____/
(прізвище, ім'я та по батькові (повністю) українською, підпис)
Melnyk Oleg
(прізвище та ім'я англійською)
Керівник Антохова Ю.С. /_____/
(вчене звання, наук. ст., прізвище та ініціали, підпис)

Рецензент _____
(вчене звання, наук. ст., прізвище та ініціали)

Київ-2026

Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Кафедра: девелопменту та просторового планування
Освітній рівень: перший (бакалаврський)
Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
(шифр і назва спеціальності)
Освітня програма «Міське будівництво та господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувача кафедри
_____Чудовська В.А..
(підпис)
«_____»_ _____2026 року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ БАКАЛАВРА

Мельнику Олегу Олеговичу

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1.Тема роботи *Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка*

2.Керівник роботи *Антохова Юлія Сергіївна, викладач*

(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ВСП«ІІНО КНУБА» від «30» березня 2026 року № 04-04/82

3. Строк подання студентом роботи до захисту_____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Аналіз сучасного стану промислових територій у селищі Казанка

Р.2. Методологія та інструменти конверсії

Р.3. Охорона навколишнього середовища та цивільний захист

Р.4. Благоустрій території та інженерний захист

Р.5. Проектні пропозиції для Казанки

Р.6 Економічна та соціальна оцінка проекту

5. Графічний матеріал за розділами:
план зонування селища, схема розташування території в селищі, конверсія території, схема інженерних мереж, конструктивна частина будівель, схема озеленення ділянки території

6. Календарний план виконання роботи:

№ з/п	Назва етапів дипломної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1	Вступ. Розділ 1. Аналіз сучасного стану промислових територій у селищі Казанка	03.04.2026 р.	
2	Розділ 2. Методологія та інструменти конверсії	03.04.2026 р.	
3	Розділ 3. Охорона навколишнього середовища та цивільний захист	11.05.26	
4	Розділ 4. Благоустрій території та інженерний захист	30.03-08.05.26	
5	Розділ 5. Проектні пропозиції для Казанки	11.05.26	
6	Розділ 6. Економічна та соціальна оцінка проекту	15.05.26	
7	Оформлення роботи, отримання рецензії, перевірка на плагіат	15.05.26	
8	Попередній захист роботи	25-30.05.26	
9	Захист роботи		

8. Дата видачі завдання «30» березня 2026 року

Керівник кваліфікаційної роботи _____ Антохова Ю.С.
(підпис керівника) (прізвище та ініціали)

Студент _____ Мельник О.О.
(підпис випускника) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної випускової роботи студента:	ПІБ Мельник Олег Олегович Melnyk Oleg
Назва ВНЗ	Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури
Кафедра	Девелопменту та просторового планування
Тема	Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка Conversion of industrial areas for multifunctional use in the village of Kazanka
Освітній ступень	Бакалавр за освітньо-професійною програмою навчання
Спеціальність	192 Будівництво та цивільна інженерія
Освітня програма	Міське будівництво та господарство
Керівник	Антохова Юлія Сергіївна Antokhova Yulia Sergiivna

Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	розділів	креслень формату А1
		6	6

Розділ 1	Аналіз сучасного стану промислових територій у селищі Казанка
Розділ 2	Методологія та інструменти конверсії
Розділ 3	Охорона навколишнього середовища та цивільний захист
Розділ 4	Благоустрій території та інженерний захист
Розділ 5	Проектні пропозиції для Казанки
Розділ 6	Економічна та соціальна оцінка проекту
Графічна частина	План зонування селища, схема розташування території в селищі, конверсія території, схема інженерних мереж, конструктивна частина будівель, схема озеленення ділянки території
Висновки по роботі:	Розробити концепцію та проектні пропозиції щодо конверсії промислових територій Казанки для створення багатофункціонального середовища з житловими, комерційними, соціальними та рекреаційними функціями.
Ключові слова:	Конверсія промислових територій, ревіталізація, багатофункціональний комплекс, змішане використання території, містобудування, житлова забудова
Keywords:	Conversion of industrial areas, revitalization, multifunctional complex, mixed-use area, urban development, residential development

Укладач: _____ / Мельник О.О./
Керівник: _____ / Антохова Ю.С./

“09” червня 2026

Зміст

Вступ

Вступ

- Актуальність теми
- Мета і завдання дослідження
- Об’єкт і предмет дослідження
- Наукова новизна та практичне значення

1. **Аналіз сучасного стану промислових територій у селищі Казанка**
   - Історія формування промислових зон
   - Поточний стан та проблеми
   - SWOT-аналіз територій
2. **Методологія та інструменти конверсії**
   - Містобудівні підходи
   - Економічні та правові механізми
   - Інструменти залучення інвестицій та партнерств
3. **Охорона навколишнього середовища та цивільний захист**
   - Екологічні аспекти ревіталізації
   - Заходи з мінімізації негативного впливу на довкілля
   - Планування системи цивільного захисту та безпеки населення
4. **Благоустрій території та інженерний захист**
   - Принципи благоустрою та озеленення
   - Інженерні заходи проти підтоплення, ерозії та інших ризиків
   - Інтеграція сучасних технологій у захист та благоустрій
5. **Проектні пропозиції для Казанки**
   - Концепція багатофункціонального використання
   - Житлова, комерційна, соціальна та рекреаційна складові
   - Етапи реалізації проекту
   - Очікувані результати та ефекти
6. **Економічна та соціальна оцінка проекту**

- Розрахунок витрат та потенційних доходів
- Вплив на зайнятість та розвиток громади
- Екологічні переваги

Висновки

Список використаних джерел

Перелік посилань

ВСТУП

Тема бакалаврської роботи:	Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка.
Актуальність теми:	Занедбані промислові території створюють соціальні, економічні та екологічні проблеми. Їх трансформація у багатофункціональні простори сприятиме розвитку громади, залученню інвестицій та покращенню якості життя населення.
Мета роботи:	Розробити концепцію та проектні пропозиції щодо конверсії промислових територій Казанки для створення багатофункціонального середовища з житловими, комерційними, соціальними та рекреаційними функціями.
Об’єкт проєктування:	Промислові території селища Казанка, що втратили своє первинне виробниче призначення.
Предмет роботи:	Просторово-планувальні, економічні та екологічні аспекти трансформації промислових територій у багатофункціональні комплекси.
Методи проєктування:	Містобудівний аналіз та SWOT-аналіз територій Метод порівняння з успішними прикладами ревіталізації Економічне моделювання та оцінка ефективності Екологічна експертиза та принципи сталого розвитку Проектування благоустрою та інженерного захисту
Структура роботи	Вступ Аналіз сучасного стану промислових територій у Казанці Методологія та інструменти конверсії Охорона навколишнього середовища та цивільний захист Благоустрій території та інженерний захист

	Проектні пропозиції для Казанки Економічна та соціальна оцінка проекту Висновки
Практичне значення отриманих результатів	Можливість використання розробленої концепції як основи для місцевих програм розвитку. Залучення інвесторів та грантових коштів для реалізації проектів. Підвищення екологічної безпеки та благоустрою територій. Створення нових робочих місць і покращення соціальної інфраструктури.

РОЗДІЛ 1.
АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ У СЕЛИЩІ КАЗАНКА

Історія формування промислових зон

Формування промислових територій у селищі Казанка відбувалося переважно у другій половині XX століття в період активного розвитку агропромислового комплексу України. Основою економіки селища були підприємства, пов’язані із сільськогосподарським виробництвом, переробкою продукції, обслуговуванням техніки та зберіганням сировини. Розміщення промислових об’єктів визначалося близькістю до транспортних шляхів, залізничного сполучення та виробничих ресурсів.

У радянський період у Казанці функціонували ремонтно-технічні підприємства, складські комплекси, зерносховища, виробничі бази та об’єкти харчової промисловості. Більшість територій формувалася за принципами функціонального зонування, відповідно до яких виробничі об’єкти відокремлювалися від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Після здобуття Україною незалежності та переходу до ринкової економіки значна частина підприємств втратила виробничі потужності або припинила діяльність. Це призвело до поступового занепаду окремих промислових зон, скорочення робочих місць і погіршення стану виробничої інфраструктури. Частина територій сьогодні використовується частково або зовсім не експлуатується, що створює передумови для їхньої реконструкції та переосмислення функціонального призначення.

Поточний стан та проблеми територій

Економічні проблеми

Сучасний стан промислових територій характеризується низьким рівнем використання виробничих площ та недостатньою інвестиційною активністю. Більшість колишніх виробничих об’єктів мають застарілу інженерну інфраструктуру та потребують модернізації. Частина будівель перебуває в аварійному або напівзруйнованому стані, що ускладнює їх подальше використання.

Основними економічними проблемами є:

- скорочення виробничої діяльності;
- недостатня кількість робочих місць;
- низька інвестиційна привабливість територій;
- неефективне використання земельних ресурсів;
- відсутність сучасних багатофункціональних комплексів.

Соціальні проблеми

Занедбані промислові території негативно впливають на якість життя населення та архітектурний вигляд селища. Відсутність благоустрою та сучасних громадських просторів призводить до зниження соціальної активності населення.

До основних соціальних проблем належать:

- скорочення зайнятості населення;
- трудова міграція молоді;
- нестача громадських та рекреаційних просторів;
- низький рівень доступності територій для маломобільних груп населення;
- погіршення естетичного вигляду забудови.

Екологічні проблеми

Частина промислових територій має ознаки деградації середовища через тривале виробниче використання та відсутність належного утримання після припинення діяльності підприємств.

Основними екологічними проблемами є:

- забруднення ґрунтів і поверхневих вод;
- недостатній рівень озеленення;
- накопичення будівельних та промислових відходів;
- пилове та шумове навантаження;
- наявність занедбаних і небезпечних споруд.

SWOT-аналіз територій

SWOT-аналіз територій

Таблиця1.1

Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
Наявність вільних територій для розвитку	Зношеність інженерної інфраструктури
Вигідне розташування відносно транспортних шляхів	Занедбаний стан окремих будівель
Існуючі інженерні мережі	Низька інвестиційна активність
Можливість комплексної реконструкції	Недостатній рівень благоустрою
Потенціал для створення нових функцій	Екологічні проблеми територій
Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
Створення багатофункціонального громадського середовища	Недостатнє фінансування проєктів
Розвиток малого та середнього бізнесу	Подальша деградація територій
Формування нових робочих місць	Відтік населення та трудова міграція
Залучення інвесторів та грантових програм	Економічна нестабільність
Покращення екологічного стану	Висока вартість реконструкції

Промислові території селища Казанка мають значний потенціал для подальшої реконструкції та інтеграції у сучасну містобудівну структуру. Незважаючи на наявні економічні, соціальні та екологічні проблеми, ці території можуть стати основою для створення нових громадських, комерційних, житлових і рекреаційних просторів. Проведений SWOT-аналіз підтверджує доцільність конверсії промислових зон під багатофункціональне використання та визначає основні напрями подальшого розвитку території

РОЗДІЛ 2.
МЕТОДОЛОГІЧ ТА ІНСТРУМЕНТИ КОНВЕРСІЇ

Містобудівні підходи

Конверсія промислових територій у селищі Казанка передбачає комплексне переосмислення існуючих виробничих зон із їх адаптацією до сучасних соціально-економічних потреб населення. Основною метою містобудівних рішень є створення багатофункціонального середовища, яке поєднуватиме житлові, громадські, комерційні, рекреаційні та частково виробничі функції.

Одним із ключових підходів є принцип функціонального змішування територій, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів та формування активного міського середовища. Передбачається відмова від монофункціонального використання промислових зон та інтеграція нових об’єктів у загальну планувальну структуру селища.

До основних містобудівних підходів належать:

- реконструкція та адаптація існуючих будівель під нові функції;
- формування громадських просторів і рекреаційних зон;
- розвиток транспортної та пішохідної інфраструктури;
- створення безбар’єрного середовища для маломобільних груп населення;
- озеленення та екологічна реновація територій;
- поетапне освоєння територій відповідно до потреб громади та інвестиційних можливостей;
- інтеграція енергоефективних та екологічних технологій.

Особлива увага приділяється створенню комфортного середовища шляхом благоустрою території, організації громадських просторів, велосипедних маршрутів, зон відпочинку та сучасної інженерної інфраструктури. Важливим елементом є також забезпечення транспортної доступності та зв’язку територій із центральною частиною селища.

На представленому супутниковому знімку показана територія колишньої виробничо-складської зони в межах житлової забудови селища Казанка. За характером планування та наявністю великих відкритих майданчиків те-

риторія, ймовірно, використовувалась як база РТС, складський або ремонтно-технічний комплекс агропромислового призначення. Територія має вигідне розташування та значний потенціал для подальшої конверсії під багатофункціональне використання.

Характеристика території

Ділянка має компактну форму та розташована між житловими кварталами, що обмежена вулицями Молодіжна, Баранчука, Робітнича, що створює передумови для її інтеграції у структуру громадської та житлової забудови. З півночі та заходу територія межує з індивідуальною житловою забудовою, зі сходу — із озелененими ділянками та частково деградованими територіями, а з півдня — із вуличною мережею та локальними проїздами.

На території знаходяться великі відкриті майданчики з твердим покриттям, залишки виробничих або складських споруд, фрагментарне озеленення, наявність під'їзних шляхів, значна частка невикористаної площі.

Переваги території

Вигідне розташування

Територія знаходиться у межах сформованої забудови та має транспортну доступність. Це створює умови для формування нового громадського або змішаного центру локального значення.

Наявність існуючої інфраструктури - існуючі дороги, інженерні мережі та під'їзди значно зменшують витрати на освоєння території та дозволяють реалізовувати проєкт поетапно.

Велика площа дозволяє розмістити багатофункціональний громадський центр, житлову забудову, комерційні приміщення, рекреаційні простори, спортивні та дитячі майданчики.

Потенціал ревіталізації

Територія може стати прикладом ревіталізації деградованих промислових зон із перетворенням на сучасний громадський простір.

Основні проблеми території

Фізичний знос забудови

Існуючі споруди мають ознаки занедбаності та потребують реконструкції або демонтажу.

Недостатній рівень благоустрою

Територія практично не має сучасного озеленення, зон відпочинку чи організованих громадських просторів.

Екологічні ризики

Можливе локальне забруднення ґрунтів через попереднє виробниче використання території. Перед початком реконструкції необхідне проведення екологічного обстеження.

Просторова ізольованість

Попри близькість до житлової забудови, територія сьогодні виконує роль «бар'єру» через занедбаний стан та відсутність активних функцій.

Перспективи функціонального використання

Для даної території доцільним є формування багатофункціонального комплексу змішаного типу, який включатиме житлову забудову середньої поверховості, торговельно-комерційні приміщення, спортивно-рекреаційні майданчики, зелені громадські простори, паркування та транспортне обслуговування.

Також можливе часткове збереження виробничої функції у вигляді невеликих ремісничих майстерень, логістичних приміщень, сервісних підприємств, підприємств малого бізнесу.

SWOT-аналіз території

Таблиця 2.1

Сильні сторони	Слабкі сторони
Центральне розташування в структурі селища	Занедбаний стан забудови
Наявність транспортних під'їздів	Недостатній благоустрій

Великі резерви території	Можливе забруднення території
Потенціал комплексної реконструкції	Морально застаріла інфраструктура
Близькість житлової забудови	Відсутність сучасних громадських функцій
Можливості	Загрози
Створення нового громадського центру	Недостатнє фінансування
Залучення інвесторів	Подальша деградація території
Формування сучасного житлового середовища	Низька інвестиційна активність
Покращення екологічного стану	Висока вартість реконструкції
Розвиток малого бізнесу	Відтік населення

Виділена територія у селищі Казанка є перспективною ділянкою для реалізації проєкту конверсії промислових територій під багатофункціональне використання. Її просторове розташування, наявність інженерної інфраструктури та значні резерви площі створюють передумови для формування сучасного громадсько-житлового середовища. Реалізація проєкту дозволить покращити архітектурно-планувальну структуру селища, активізувати економічний розвиток та підвищити якість життя населення

Економічні та правові механізми

Реалізація проєкту конверсії потребує застосування сучасних економічних та правових механізмів, що забезпечують ефективне використання територій та залучення фінансових ресурсів.

Основними економічними механізмами є:

- стимулювання інвестиційної діяльності;
- підтримка малого та середнього бізнесу;
- створення нових робочих місць;
- підвищення вартості земельних ресурсів та нерухомості;
- розвиток підприємництва у сфері послуг, торгівлі та громадського обслуговування.

Для ефективної реалізації проєкту необхідним є використання механізмів державно-приватного партнерства, які дозволяють об’єднати ресурси громади та приватних інвесторів. Це дає можливість здійснювати реконструкцію територій із мінімальним навантаженням на місцевий бюджет.

Правове регулювання конверсії територій здійснюється відповідно до містобудівного, земельного та екологічного законодавства України. Основними нормативними документами є:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- державні будівельні норми (ДБН);
- місцева містобудівна документація;
- генеральний план населеного пункту;
- детальні плани територій.

Важливим етапом є зміна функціонального призначення земельних ділянок та розроблення містобудівної документації, що визначатиме нові параметри забудови, транспортного обслуговування та благоустрою території.

Інструменти залучення інвестицій та партнерств

Для успішної реалізації конверсії промислових територій необхідне активне залучення інвестиційних ресурсів та формування партнерських взаємовідносин між громадою, бізнесом і державою.

Основними інструментами залучення інвестицій є розроблення інвестиційних паспортів територій, створення привабливих умов для приватних інвесторів, участь у державних та міжнародних грантових програмах, залучення коштів міжнародних фондів та організацій, формування програм підтримки підприємництва, проведення конкурсів на розвиток територій.

Одним із перспективних напрямів є використання механізмів державно-приватного партнерства, за яких приватний інвестор бере участь у реконструкції інженерної та громадської інфраструктури, а громада забезпечує організаційне та нормативне супроводження проєкту.

Для активізації розвитку територій можуть створюватися бізнес-центри, коворкінги, торговельно-громадські комплекси, культурно-рекреаційні простори, житлові комплекси змішаного типу.

Важливу роль відіграє співпраця з місцевою громадою та залучення мешканців до процесу прийняття рішень. Проведення громадських слухань, воркшопів та консультацій дозволяє врахувати потреби населення та сформувати якісне й комфортне середовище.

Методологія конверсії промислових територій у селищі Казанка базується на комплексному поєднанні містобудівних, економічних та правових підходів. Використання сучасних інструментів реконструкції, залучення інвестицій та розвитку партнерств сприятиме ефективному використанню територій, підвищенню інвестиційної привабливості селища та формуванню сучасного багатофункціонального середовища для населення.

РОЗДІЛ 3.
ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ

Екологічні аспекти ревіталізації території

Ревіталізація колишньої виробничої території в селищі Казанка, що розташована між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича, повинна здійснюватися з урахуванням сучасних екологічних вимог та принципів сталого розвитку. Оскільки територія тривалий час використовувалася для виробничо-складських потреб, існує ймовірність техногенного навантаження на навколишнє середовище, зокрема забруднення ґрунтів, порушення природного водовідведення та недостатнього рівня озеленення.

Ревіталізація території передбачає комплексне покращення екологічного стану ділянки шляхом рекультивації, благоустрою та інтеграції зелених зон у структуру забудови. Особливе значення має створення сприятливого мікроклімату, оскільки ділянка знаходиться безпосередньо серед житлових кварталів і впливає на санітарно-гігієнічний стан прилеглої забудови.

Важливим екологічним аспектом є збільшення площі озеленення території. Передбачається формування зелених громадських просторів, висадження дерев і кущів уздовж проїздів та пішохідних маршрутів, облаштування газонів, зон відпочинку та локальних рекреаційних майданчиків. Озеленення сприятиме очищенню повітря, зниженню рівня шуму та покращенню естетичного вигляду території.

Також важливо врахувати екологічно безпечні принципи забудови використання енергоефективних матеріалів, впровадження систем енергозбереження, організацію дощового водовідведення, використання водопроникних покриттів, збереження природного рельєфу території, мінімізацію площ суцільного асфальтування.

Заходи з мінімізації негативного впливу на довкілля

Для забезпечення екологічної безпеки території та зменшення негативного впливу на навколишнє середовище проєктом передбачаються наступні заходи.

Санітарне очищення та рекультивація території

Перед початком будівельних робіт необхідно провести очищення території від будівельного сміття, демонтаж аварійних споруд, вивезення залишків промислових конструкцій, екологічне обстеження ґрунтів, рекультивацію ділянок із можливим забрудненням.

Формування системи озеленення

Проєктом передбачається створення зелених буферних зон між житловою забудовою та проїздамивисадження дерев із високими пилозахисними властивостями, облаштування рекреаційних скверів, організація ландшафтного благоустрою внутрішніх дворів.

Зниження транспортного навантаження

Для мінімізації шуму та забруднення повітря передбачається обмеження транзитного руху через житлову частину території, організація впорядкованих паркувальних майданчиків, створення пішохідних і велосипедних маршрутів, використання зелених насаджень уздовж проїздів.

Система водовідведення

Особлива увага приділяється організації поверхневого водовідведення, що буде складатись з влаштування дощової каналізації, використання локальних дренажних систем, облаштування водопроникних покриттів, запобігання підтопленню території.

Енергоефективність та ресурсозбереження

Для нової забудови доцільним є використання сучасних теплоізоляційних матеріалів, встановлення енергоощадного освітлення, застосування альтернативних джерел енергії, використання систем збору дощової води для поливу озеленення.

Планування системи цивільного захисту та безпеки населення

Оскільки територія розташована між житловими кварталами та інтегрується у житлово-громадську структуру селища, особлива увага повинна приділятися питанням цивільного захисту населення та організації безпечного середовища.

Основні принципи організації безпеки

Під час проєктування території необхідно забезпечити:

- безпечну евакуацію населення;
- безперешкодний доступ спецтехніки;
- пожежну безпеку забудови;
- організацію укриттів та захисних споруд;
- достатню ширину проїздів для аварійно-рятувальної техніки;
- освітлення території та громадських просторів.

Організація транспортного та пожежного доступу

Територія, обмежена вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича, має зручне підключення до існуючої вуличної мережі, що створює сприятливі умови для організації евакуаційних маршрутів.

Проєктом доцільно передбачити кільцеву систему внутрішніх проїздів, нормативні пожежні розриви між будівлями, майданчики для розвороту спецтехніки, окремі під'їзди до житлових і громадських будівель, систему зовнішнього пожежогасіння та пожежних гідрантів.

Укриття та захисні споруди

У сучасних умовах особливого значення набуває забезпечення населення укриттями цивільного захисту.

Для даної території рекомендується:

- використання підземних або напівзаглиблених приміщень як укриттів;
- інтеграція захисних споруд у структуру житлових будинків;
- облаштування найпростіших укриттів подвійного призначення;
- забезпечення нормативної доступності укриттів для мешканців;

- створення навігації до укриттів на території комплексу.

Укриття повинні бути забезпечені вентиляцією, аварійним освітленням, запасами води, санітарними вузлами, альтернативними джерелами електроживлення.

Безбар’єрність та безпека громадського простору

Проєктом необхідно забезпечити безбар’єрний доступ до всіх громадських просторів, пониження бордюрів, тактильні елементи навігації, освітлення пішохідних маршрутів, відеоспостереження у громадських зонах, зонування дитячих та транспортних просторів.

Ревіталізація території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка повинна базуватися на принципах екологічної безпеки, сталого розвитку та цивільного захисту населення. Комплексне озеленення, рекультивація території, впровадження енергоефективних рішень та створення сучасної системи безпеки дозволять перетворити колишню виробничу територію на комфортний багатофункціональний житлово-громадський простір із високим рівнем екологічної та соціальної якості середовища.

РОЗДІЛ 4.
БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ

Принципи благоустрою та озеленення

Благоустрій території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка повинен базуватися на принципах сталого розвитку, екологічної рівноваги та створення комфортного життєвого середовища для населення. Оскільки територія розташована в межах сформованої житлової забудови, особливого значення набуває організація якісних громадських просторів, системи озеленення та рекреаційних зон.

Основним принципом благоустрою є формування безпечного, функціонального та естетично привабливого середовища. Територія повинна бути поділена на функціональні зони з чітким розмежуванням пішохідних, транспортних і рекреаційних просторів.

Проєктом доцільно передбачити формування центрального громадського простору, створення пішохідних алей та прогулянкових маршрутів, облаштування дитячих і спортивних майданчиків, організацію зон тихого відпочинку, встановлення малих архітектурних форм, сучасне вуличне освітлення, безбар'єрне середовище для маломобільних груп населення.

Особливу роль у формуванні комфортного середовища відіграє система озеленення. Озеленення повинно виконувати не лише декоративну, але й санітарно-екологічну функцію. Передбачається створення багаторівневої системи зелених насаджень дерева вздовж проїздів та пішохідних маршрутів, зелені буферні смуги між житловою забудовою та автостоянками, декоративні кущі та газони, локальні сквери та громадські сади, озеленення внутрішніх дворів.

Для озеленення доцільно використовувати стійкі до посушливих умов породи дерев та рослин, характерні для кліматичних умов Миколаївської області. Важливим є також створення затінених просторів для покращення мікроклімату території в літній період.

Для озеленення території в селищі Казанка необхідно враховувати кліматичні умови південної частини України, посушливість літнього періоду,

вітрові навантаження та алергозалежність мешканців. Основним принципом підбору рослин є використання стійких, невибагливих і малоалергенних видів, які добре адаптуються до місцевих умов та забезпечують комфортне міське середовище.

Для території рекомендується використовувати змішану систему озеленення дерева для затінення та формування мікроклімату, декоративні кущі, багаторічні трав'янисті рослини, газонні покриття,живоплоти та буферні зелені смуги.

Під час підбору рослин доцільно уникати видів із високою алергенністю, зокрема тополі пухової, берези, амброзії, деяких видів злакових трав, клена ясенелистого.

Перевагу слід надавати рослинам із низьким рівнем пилкування та високою стійкістю до міських умов.

Асортимент дерев

Листяні дерева

Липа дрібнолиста - добре переносить міські умови, створює затінення, має помірну алергенність, стійка до посухи після укорінення.

Клен польовий - компактна крона, низький рівень алергенності, стійкість до спеки та вітру.

Горобина звичайна - декоративний вигляд, невисока алергенність, приваблює птахів.

Катальпа бігонієвидна - великі декоративні листки, добре переносить спеку, низьке пилкування.

Гледичія безколючкова – посухостійка, ажурна крона, добре підходить для південних регіонів.

Хвойні рослини

Ялівець козацький - очищує повітря, невибагливий, низький рівень алергенності.

Туя західна – декоративна, підходить для живоплотів, добре переносить формування.

Сосна чорна - стійка до посухи, покращує мікроклімат, доцільна для буферного озеленення.

Декоративні кущі

Спірея японська - тривале цвітіння, низька алергенність, невибагливість.

Барбарис Тунберга - декоративне листя, добре переносить спеку, використовується для живоплотів.

Дерен білий - декоративний у всі пори року, стійкий до міських умов.

Гортензія волотиста – декоративність, низька алергенність, підходить для громадських просторів.

Багаторічні рослини та газони

Лаванда вузьколиста – посухостійка, ароматична, відлякує комах.

Шавлія декоративна - тривале цвітіння, мінімальний догляд.

Хоста - для затінених ділянок, декоративне листя.

Мавританський газон - менше потребує скошування, краще переносить спеку, екологічно стабільний.

Принципи розміщення озеленення - для даної території рекомендується:

- уздовж проїздів висаджувати дерева з компактною кроною;
- у дворових просторах формувати затінені зони відпочинку;
- між автостоянками передбачати зелені буферні смуги;
- біля дитячих майданчиків використовувати малоалергенні рослини;
- створювати захисні смуги хвойних насаджень уздовж транспортних ділянок.

Специфікація озеленення території

Таблиця 4.1

№	Найменування рослин	Одиниця	Орієнтовна кількість
1	Липа дрібнолиста	шт.	35
2	Клен польовий	шт.	28

№	Найменування рослин	Одиниця	Орієнтовна кількість
3	Катальпа бігнонієвидна	шт.	18
4	Гледичія безколючкова	шт.	22
5	Горобина звичайна	шт.	15
6	Туя західна	шт.	85
7	Ялівець козацький	шт.	120
8	Сосна чорна	шт.	16
9	Спірея японська	шт.	140
10	Барбарис Тунберга	шт.	95
11	Дерен білий	шт.	40
12	Гортензія волотиста	шт.	36
13	Лаванда вузьколиста	шт.	180
14	Шавлія декоративна	шт.	160
15	Хоста	шт.	75
16	Газон мавританський	м²	4200
17	Декоративний газон	м²	3100

Запропонований асортимент рослин відповідає кліматичним умовам Миколаївської області та враховує потреби алергозалежних мешканців. Використання посухостійких і малоалергенних видів дозволить сформувати комфортне, екологічно безпечне та естетично привабливе середовище. Комплексне озеленення сприятиме покращенню мікроклімату, зниженню рівня шуму та підвищенню якості громадських просторів на території ревіталізації.

Інженерні заходи проти підтоплення, ерозії та інших ризиків

Під час ревіталізації території важливим завданням є забезпечення інженерного захисту від можливих природних і техногенних ризиків. Оскільки територія має значні площі з твердим покриттям та зміненим рельєфом, необхідно передбачити комплекс заходів щодо запобігання підтопленню та деградації ґрунтів.

Заходи проти підтоплення

Для ефективного водовідведення проєктом передбачається влаштування системи дощової каналізації, організація поверхневого водовідведення, створення локальних дренажних систем, використання водопроникних покриттів, влаштування інфільтраційних зон для поглинання дощових вод, формування ухилів території відповідно до рельєфу.

Особлива увага приділяється недопущенню накопичення поверхневих вод у дворових просторах і транспортних проїздах.

Інженерна безпека території

Для забезпечення безпечного функціонування території також необхідно:

- провести обстеження існуючих інженерних мереж;
- виконати заміну зношених комунікацій;
- забезпечити стабільне електропостачання;
- передбачити резервні системи освітлення;
- організувати систему пожежного водопостачання.

Враховуючи попереднє виробниче використання території, важливим є проведення геологічних та екологічних досліджень перед початком будівництва.

Інтеграція сучасних технологій у захист та благоустрій

Сучасна ревіталізація територій передбачає активне використання інноваційних технологій, спрямованих на підвищення екологічності, енергоефективності та безпеки середовища.

Smart-технології у благоустрої

Для території доцільним є впровадження:

- енергоощадного LED-освітлення;
- автоматизованих систем керування освітленням;
- систем відеоспостереження;
- «розумних» елементів вуличної інфраструктури;
- Wi-Fi-зон у громадських просторах;
- електронної навігації територією.

Екологічні технології

Для покращення екологічного стану території можуть застосовуватися системи збору дощової води, автоматичний полив зелених насаджень, сонячні панелі для освітлення громадських просторів, енергоефективні матеріали у будівництві, технології повторного використання водних ресурсів.

Системи безпеки та цивільного захисту

В умовах сучасних вимог до безпеки доцільним є впровадження:

- систем оповіщення населення;
- відеомоніторингу громадських просторів;
- аварійного освітлення;
- електронної навігації до укриттів;
- резервних джерел живлення;
- датчиків задимлення та пожежної сигналізації.

Транспортні інновації

Для покращення мобільності населення рекомендується:

- створення велосипедної інфраструктури;
- облаштування зарядних станцій для електромобілів;

- використання екологічних типів покриття;
- організація безпечних пішохідних переходів із сучасним освітленням.

Благоустрій та ревіталізація території повинні формувати сучасне багатофункціональне середовище з високими показниками екологічності, безпеки та комфорту. Комплексне озеленення, інженерний захист від підтоплення та ерозії, а також інтеграція сучасних технологій дозволять створити якісний громадсько-житловий простір, що відповідатиме сучасним містобудівним і екологічним вимогам.

РОЗДІЛ 5.
ПРОЄКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ КАЗАНКИ

Концепція багатофункціонального використання території

Концепція ревіталізації території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка передбачає створення сучасного багатофункціонального комплексу змішаного типу, який поєднуватиме житлові, громадські, комерційні та рекреаційні функції. Основною метою проєкту є трансформація колишньої виробничої території у комфортний, безпечний та екологічно збалансований міський простір.

Територія повинна стати новим локальним центром активності, який забезпечуватиме потреби мешканців прилеглих житлових кварталів та сприятиме соціально-економічному розвитку селища. Основою концепції є принцип функціонального змішування, що дозволяє поєднати різні види використання території в межах єдиного просторового середовища.

Планувальна структура передбачає житлову забудову середньої поверховості; систему громадських просторів, комерційні та офісні приміщення; зелені рекреаційні території, транспортну та пішохідну інфраструктуру, спортивні та дитячі майданчики, безбар'єрне середовище.

Особлива увага приділяється інтеграції озеленення, енергоефективних технологій та сучасних підходів до організації громадського простору.

Житлова, комерційна, соціальна та рекреаційна складові

Житлова складова

Житлова функція є однією з основних у структурі території. Передбачається розміщення багатоквартирних житлових будинків середньої поверховості з внутрішніми дворовими просторами та благоустроєм.

Основними принципами житлової забудови є:

- комфортне розміщення будинків відповідно до інсоляції;
- формування напівзакритих дворів;
- створення безпечного середовища для мешканців;
- інтеграція зелених зон у житлову структуру;
- забезпечення доступності для маломобільних груп населення.

На перших поверхах житлових будинків доцільно передбачити громадські та комерційні приміщення.

В сучасному місті території, що були попередньо використовувались для промисловості на даний момент доцільно ревіталізувати, оскільки на них не проводиться діяльність промислових об’єктів, проте і не використовується на благо мешканців міста.

Ділянка на якій попередньо розміщувалось промислове підприємство знаходиться в центральній частині міста і має зручну розв’язку щодо руху громадського транспорту, перевагою є наявність усіх комунікаційних мереж, які можна використовувати для благоустрою та покращення життя мешканців будівель.

Зведення житлових будівель актуальне в теперішній час, як ніколи адже за час повномасштабного вторгнення було зруйновано та понівечено велику кількість будівель, що використовувались, як житлова площа. Багато будівель не піддаються відновленню та реконструкції, а внутрішньопереміщених осіб стає все більше, саме тому *мета проєкту – це зведення житлового будинку*, що забезпечить комфортні та зручні умови проживання людей на те-

риторії, що не використовувалась, проте має ряд переваг у місці розташуванні та транспортному сполученні.

Розробка проєкту – складає детальне проєктування житлового будинку з розробкою конструктивних схем, актуальним плануванням та використанням першого та цокольного поверху, як адміністративного.

Забезпечення логістичних зручностей – створення зручних паркомісць та можливості сполучення з різними частинами міста. Територія будівництва являється зручно розташованою та має можливість використовувати і громадський транспорт.

Підготовка будівлі до здачі в експлуатації – запуск усіх систем, перевірка та прийом усіма службами, що надають дозволи на здачу житлового будинку в експлуатацію.

Продаж та оренда площ - організація продажу житлових квартир та реалізація торгових та адміністративних площ, як в оренду так і продаж.

Актуальність проєкту - забезпечення житловими площами населення та створення додаткових площ для бізнесу.

Загальна вартість проєкту становить **47 681 693** грн.

Вартість проєкту

Таблиця 5.1

Найменування витрат	Вартість тис. грн.		
	Всього	В тому числі:	
		Будівельних робіт	Інших витрат
Прямі витрати в т.ч.	32158,112	32158,112	
Заробітна плата	6152,291	6152,291	
Вартість матеріальних ресурсів	24815,13	24815,130	
Вартість експлуатації будівельних машин	1190,691	1190,691	

Загальновиробничі витрати	3165,623	3165,623	
Кошти на зведення і розбирання титульних тимчасових будівель і споруд	334,711	334,711	
Кошти на додаткові витрати при виконанні будівельних робіт у зимовий період (на обсяги робіт, що плануються до виконання у зимовий період)	224,648	224,648	
Кошти на додаткові витрати при виконанні будівельних робіт у літній період (на обсяги робіт, що плануються виконати у літній період при температурі зовнішнього повітря більше $+27^0$C)	96,277	96,277	
Інші супутні витрати			
Разом	35979,372	35979,372	
Прибуток	1515,091	1515,091	
Кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажної організації	423,322		423,322
Кошти на покриття ризику	647,629	647,629	
Кошти на покриття витрат, пов’язаних з інфляційними процесами	1169,33	1169,33	
Разом (пп. 1-10)	39743,774	39311,422	423,322
Податки, збори, обов’язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ)			
Разом договірна ціна	39743,774	39311,422	423,322
Податок на додану вартість – 20%	7946,949		7946,949
Всього договірна ціна	47681,693	39311,422	8370,271

Пояснення витрат - кошти, що використовуються становлять основу для закупівлі будівельних матеріалів, експлуатації машин та механізмів та заробітної плати робітникам, що задіяні при зведенні житлового семи поверхового будинку.

SWOT – аналіз виконуємо для оцінки переваг та недоліків проєкту, ризиків та можливостей розвитку проєктів.

SWOT-аналіз проєкту Таблиця 5.2

Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
1. Ділянка, що знаходиться в центральній частині міста зі зручною транспортною розв'язкою та близькою інфраструктурою.	1. Значні витрати на зведення.
2. Попит на житлову нерухомість для покупки.	2. Потреба в залученні професійних підрядників.
3. Попит на комерційну нерухомість для оренди.	3. Високі витрати на сертифікацію та оформлення дозволів.
3. Можливість використання державних програм для розвитку та продажу	
Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
1. Здача в оренду нежитлових приміщень під комерційну та адміністративну діяльність.	1. Конкуренція з іншими торговими площами
2. Створення житлової площі з	2. Можливі зміни у законодавстві щодо нерухомості.
3. Залучення орендарів на довгостроковій основі.	3. Ризики економічної кризи, що вплинуть на попит.
4. Продаж кватир по програмі « Є-оселя»	4. Зростання витрат на будівельні матеріали.

Сильні сторони проєкту – зручне розташування в центральній частині міста, розвинена інфраструктура, хороше транспортне сполучення з можливістю використання, як громадського транспорту так і користування особистим транспортом. Можливість під'єднання до міських мереж сантехнічних та електричних без додаткового прокладання окремої гілки.

Слабкі сторони проєкту – в умовах військового стану значні витрати на зведення, мала кількість підрядників через зменшення кількості робітників, яких можна задіяти на проєктах.

Можливості – зведення нежитлових приміщень, що підлягають довгостроковій та короткостроковій оренді, а також реалізація житлових площ, при цьому можна використовувати і програми від держави для пільгового кредитування незахищених верст населення.

Загрози – велика кількість площ, що підлягають оренді, можливі зміни законодавства, зростання витрат на будівельні матеріали та зведення об'єкту.



Рисунок 1 Маркетинговий план проєкту

Під час виконання маркетингового плану відбувається ознайомлення та розповсюдження інформації про будівництво через засоби масової інформації, залучення державних програм та органів місцевого самоврядування надає можливості продажу квартир для незахищених верств населення, створення покращених умов благоустрою та для маломобільних мешканців дає перевагу перед іншими житловими будинками міста.

Зацікавлені сторони проєкту

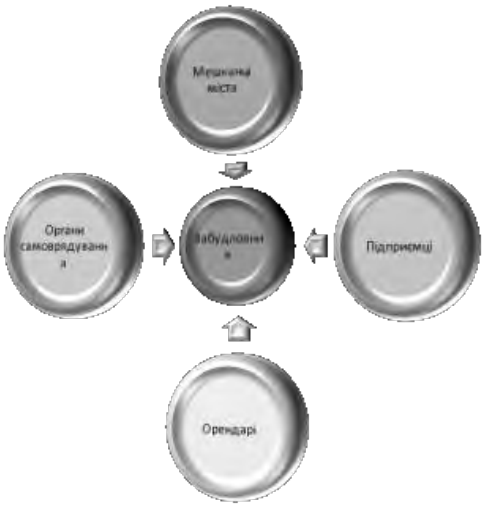


Рисунок 2 Зацікавлені сторони проєкту

Забудовник – отримує прибуток від продажу та оренди приміщень.

Мешканці міста – отримують зручне та комфортне житло, що збудоване відповідно до нових норм законодавства, має підвищені якості по комфортності та енергоефективності.

Орендарі – мають можливість орендувати нові орендні площі та використовувати їх за цільовим призначенням, при цьому мають перевагу в тому, що будинок новий, побудований за покращеними якостями, а також враховано всі переваги для створення доцільної інфраструктури.

Органи самоврядування – збільшення комерційних приміщень, а отже розвиток підприємців міста, можливість покращення інфраструктурної частини міста.

Очікувані результати від зведення житлового будинку.



Рисунок 3 Схема очікувань від реалізації проєкту

Ця схема відображає залежність між результатами та оцінками під час зведення будівлі в разі успішної реалізації будівництва та продажу житлових приміщень та комерційних площ.

На сьогодні в Україні ризики інвестування в будівництво житла характеризуються підвищеною складністю і їх рівень значно вище у порівнянні з інвестиціями в інші сектори економіки. Це ставить проблему управління ризиками на одне з перших місць в бізнесі на ринку будівництва.



Рисунок 4 Співвідношення етапів життєвого циклу будинку згідно Союзу інвесторів України

А. Міллс виділяє три важливі групи ризиків у будівництві – погодні умови, продуктивність праці і механізмів, якість матеріалів. Причому важливість визначається тим, що ці сфери складно підлягають контролю після здачі відповідного етапу робіт .

М. Коен і Дж. Палмер позначили такі види ризиків:

• зміни проекту і вимог до нього;

• помилки і пропуски в дизайні;

• недостатньо чітке визначення ролей і обов'язків учасників;

• недостатньо кваліфікований персонал;

• форс-мажорні ситуації;

• нові технології.

Основні ризики після реалізації проєту

Таблиця 5.3

Ризики	Опис	Способи управління ризиками
Зміни проекту і вимог до нього	Зміни в проєкті пов’язані з перепланування м, чи зміною функціонального призначення приміщення	Ретельне обговорення, розгляд та погодження проєкту
Недостатньо чітке визначення ролей і обов’язків учасників	Невизначеність щодо фінансування проєкту, неузгодженість дій між субпідрядними та генпідрядними організаціями	Чітке дотримання календарного планування, заключення договорів
Недостатньо кваліфікований персонал	Персонал, що виконує роботу має недостатню кваліфікацію, рівень знань чи оснащеність будівельної організації	Проведення тренінгів та залучення кваліфікованих виконавців

Ризики	Опис	Способи управління ризиками
Форс-мажорні ситуації	Ситуації, що не пов’язані безпосередньо зі зведенням об’єкту, проте мають вплив на будівництво	Страхування в умовах військового стану.

Для зменшення впливу ризиків при зведенні об’єкта необхідно систематично, планово та почергово виконувати всі пункти, що зазначені в календарному плануванні об’єкта.



Рисунок 5 Ієрархія робіт при зведенні будівлі

Для зменшення таких факторів важливе заключення довгострокових контрактів з виконавцями робіт, постачальниками матеріалів, субпідрядними організаціями, що задіяні в виконанні певних видів робіт.

Обов’язковим розділом при зведенні житлового будинку є проєкт виконання робіт, де в календарному графіку запроєктовано чітке виконання будівельно-монтажних робіт і відповідно до нього розроблено графіки постачання матеріалів та конструкцій, роботи машин та механізмів, а також необхідність в працівниках за спеціальностями по місяцям, тижням, дням.

Ієрархія робіт у проєкті зведення житлового семиповерхового житлового будинку

Слід підтримувати ієрархічну структуру робіт задля забезпечення постійної корисності впродовж усього життєвого циклу проєкту. Тип документації, що використовується для відображення змін обсягу, повинен відповідати про-

цедурам організаційного врядування змін у сфері управління проєктами або програмами. Зміни повинні бути підтверджені та перевірені, а потім інтегровані із ієрархічною структурою робіт та словником ієрархічної структури робіт із відповідною системою контролю версій документів.

Схема ієрархічної структури робіт проєкту

Таблиця 5.4

Підготовка	Проєктування	Будівництво	Здача в експлуатацію
Визначення ділянки під будівництво	Розробка проєкту будівництва обєкта	Підготовчий період будівництва	Перевірка відповідності
Проведення консультацій	Підготовка робочого проєкта та ескізних креслень	Виконання робіт нульового циклу	Рішення, що приймається державною технічною комісією.
Визначення джерел фінансування	Узгодження проєкту з замовником	Зведення надземної частини будівлі	Відповідність об'єкта затверджений (погоджений) технічній документації;
	Узгодження проєкту з інспекціями держархбудконтролю.	Виконання покрівельних робіт	Відповідність виконаних БМР заходам по охороні праці, забезпеченню пожежо-, вибухобезпеки, будівельним нормам
	Затвердження проє-	Виконання опоря-	Окремі констру-

	кту та отримання дозволу на будівництво	джувальних робіт	кції і вузли будівель і споруд
		Виконання спеціальних видів робіт	Наявність дозволів відповідних служб на підключення об'єкта до мереж водопроводу, гарячого водозабезпечення. каналізації, енергозабезпечення, теплових і газових мереж
		Благоустрій території	Наявність виконавчої технічної документації

Для одержання дозволу на виконання будівельних робіт забудовник (замовник) повинен подати до інспекції Держархбудконтролю такі документи:

- заяву забудовника (замовника);
- рішення виконавчого органу відповідної ради або місцевої державної адміністрації про дозвіл на будівництво об'єкта містобудування;
- документ, що засвідчує право власності забудовника (замовника) чи право користування земельною ділянкою, на якій буде розміщено об'єкт містобудування;
- комплексний позитивний висновок державної інвестиційної експертизи або довідка обласної служби "Укрінвестекспертиза", що проект не потребує комплексної експертизи;

- документи про призначення відповідальних виконавців робіт (виконроба, осіб, які виконують технічний, авторський нагляд);
- затверджену в установленому порядку проектну.

Будівництво об’єкта виконується згідно установлених Державних будівельних норм і правил виконується генпідрядною будівельною організацією із залученням субпідрядних організацій.

Здача об’єкта в експлуатацію відбувається за результатами роботи державної технічної комісії після складання і підписання акту державної технічної комісії, в якому приймається рішення про готовність до введення об'єкта в експлуатацію.

Акт державної технічної комісії затверджується органом, який призначив цю комісію.

Підписаний та затверджений акт державної технічної комісії є рішенням про готовність до введення в експлуатацію об'єкта, підставою для включення даних про його введення в державну статистичну звітність, а також для оформлення права власності на збудований об'єкт.

Календарний план проєкту - це проектний документ, в якому відповідно до характеру і обсягу будівельно-монтажних робіт установлюється доцільна послідовність робіт і терміни їх виконання Календарний план виконання робіт повинен охоплювати всі загальнобудівельні і спеціальні роботи, починаючи від інженерної підготовки майданчика і закінчуючи оздоблювальними роботами, а також випробування і налагодження обладнання.

Якщо спеціальні роботи (санітарно-технічні, електромонтажні та інші (виконуються спеціальними організаціями на правах субпідрядників, то в календарних планах виконання робіт, які розробляє загальнобудівельна організація (генпідрядник), вказують тільки погоджені з субпідрядниками періоди виконання спеціальних робіт, початок і закінчення яких пов'язано з загальнобудівельними роботами.

Календарний план у вигляді таблиці

Таблиця 5.5

Код роботи	Найменування роботи	Тривалість, дні	Дата початку	Дата кінця
1.	Роботи підготовчого періоду будівництва	20	01.03.2026	29.03.2026
2.	Підземна частина	27	01.04.2026	09.05.2026
2.1	Земляні роботи	2	01.04.2026	02.04.2026
2.2	Влаштування фундаментів	21	03.04.2026	05.05.2026
2.3	Влаштування перекриття на від.0,000	2	7.05.2026	8.05.2026
2.4	Влаштування зворотньої засипки	2	09.05.2026	09.05.2026
3.	Надземна частина	75	10.05.2026	03.09.2026
3.1	Зведення I поверху	9	10.05.2026	24.05.2026
3.2	Зведення II поверху	9	25.05.2026	05.06.2026
3.3	Зведення III поверху	9	06.06.2026	19.06.2026
3.4	Зведення IV поверху	9	20.06.2026	03.07.2026
3.5	Зведення V поверху	9	04.07.2026	18.07.2026
3.6	Зведення VI поверху	9	19.07.2026	01.08.2026
3.7	Зведення VII поверху	9	02.08.2026	15.08.2026
3.8	Зведення технічного поверху	12	16.08.2026	03.09.2026
4.	Покрівля	20	04.09.2026	02.10.2026
5.	Заповнення прорізів	11	19.09.2026	30.09.2026
5.1	Заповнення дверних прорізів	4	19.09.2026	24.09.2026
5.2	Заповнення віконних прорізів	7	19.09.2026	30.09.2026
6.	Опоряджувальні роботи	76	02.10.2026	10.12.2026
6.1	Внутрішні опоряджувальні роботи	52	02.10.2026	04.12.2026
6.2	Зовнішні опоряджувальні роботи	24	02.10.2026	30.10.2026
7.	Благоустрій території	20	30.10.2026	01.12.2026
8.	Сантехнічні роботи	30	07.05.2026 15.09.2026 21.11.2026	08.05.2026 30.09.2026 03.12.2026
9.	Електромонтажні роботи	20	07.05.2026 15.09.2026	03.05.2026 18.09.2026

Код роботи	Найменування роботи	Тривалість, дні	Дата початку	Дата кінця
			23.11.2026	01.12.2026
10.	Здача обєкта в експлуатацію	20	02.12.2026	28.12.2026

Всі етапи будівництва запроєктовані відповідно до норм та вимог з техніки безпеки та охорони праці. Суміщення робіт та виконання робіт супідрядними організаціями запроєктовано в технологічній послідовності та відповідно до правил та вимог щодо умов виконання роботи.

Комерційна складова

Комерційна функція спрямована на забезпечення повсякденних потреб населення та активізацію економічного розвитку території.

Передбачається розміщення магазинів, аптек, кафе та кав'ярень, офісних приміщень, сервісних підприємств, об'єктів малого бізнесу.

Комерційні приміщення доцільно розташовувати вздовж основних пішохідних маршрутів та транспортних проїздів.

Соціальна складова

Соціальна інфраструктура повинна забезпечувати комфортне та безпечне середовище для мешканців різних вікових груп.

Проєктом передбачається створення громадських просторів, дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, зони відпочинку, простори для проведення громадських заходів, безбар'єрна інфраструктура, інтеграція укриттів цивільного захисту.

Також можливе створення невеликого громадського центру або культурного простору для проведення локальних заходів та зустрічей громади.

Рекреаційна складова

Рекреаційні простори є важливою частиною концепції ревіталізації території. Вони забезпечують покращення екологічного стану території та створюють комфортне середовище для відпочинку.

Передбачається створення озеленених скверів, прогулянкові алеї, місця тихого відпочинку, декоративне озеленення, спортивно-рекреаційні зони, вело- та пішохідні маршрути.

Система озеленення повинна формувати єдиний екологічний каркас території.

Етапи реалізації проєкту

I етап — Підготовчий

На першому етапі передбачається:

- проведення інженерних та екологічних досліджень;
- очищення території;
- демонтаж аварійних споруд;
- рекультивація забруднених ділянок;
- розроблення містобудівної документації;
- підготовка інженерної інфраструктури.

II етап — Формування інфраструктури

На другому етапі здійснюється:

- будівництво внутрішніх проїздів;
- прокладання інженерних мереж;
- організація системи водовідведення;
- влаштування зовнішнього освітлення;
- створення громадських просторів;
- благоустрій території.

III етап — Будівництво основних об’єктів

Передбачається:

- будівництво житлових будинків;
- зведення комерційних об’єктів;
- облаштування паркінгів;
- створення дитячих і спортивних майданчиків;
- інтеграція укриттів цивільного захисту.

IV етап — Завершальний

На завершальному етапі виконуються:

- комплексне озеленення;
- встановлення малих архітектурних форм;
- запуск комерційних і громадських просторів;

- введення об’єктів в експлуатацію;
- остаточний благоустрій території.

Очікувані результати та ефекти

Реалізація проєкту конверсії території дозволить досягти значних містобудівних, соціальних, економічних та екологічних результатів.

Містобудівні результати - ревіталізація занедбаної виробничої території, покращення архітектурно-планувальної структури селища, формування нового локального громадського центру, підвищення якості міського середовища.

Соціальні ефекти - створення комфортного житлового середовища, розвиток громадських просторів, підвищення рівня безпеки населення, покращення умов відпочинку та дозвілля, забезпечення безбар'єрності території.

Економічні ефекти - підвищення інвестиційної привабливості території, створення нових робочих місць, розвиток малого та середнього бізнесу, збільшення надходжень до місцевого бюджету, ефективне використання земельних ресурсів.

Екологічні ефекти - покращення екологічного стану території, збільшення площ озеленення, зменшення пилового та шумового навантаження, впровадження енергоефективних технологій, формування екологічно комфортного середовища.

Запропонована концепція багатофункціонального використання території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка спрямована на комплексну ревіталізацію занедбаної виробничої зони та її інтеграцію у сучасну структуру населеного пункту. Реалізація проєкту дозволить сформувати якісний житлово-громадський простір, забезпечити сталий розвиток території та підвищити рівень комфорту й безпеки для мешканців громади.

РОЗДІЛ 6.
ЕКОНОМІЧНА ТА СОЦІАЛЬНА СКЛАДОВА ПРОЕКТУ

Розрахунок витрат та потенційних доходів

Реалізація проєкту ревіталізації території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка потребує комплексного фінансування, яке включає витрати на підготовку території, будівництво інженерної інфраструктури, житлових і громадських об’єктів, благоустрій та озеленення.

Орієнтовний розрахунок виконано для багатофункціонального комплексу змішаного типу із житловою, комерційною та рекреаційною складовими.

Орієнтовні витрати на реалізацію проєкту

Таблиця 6.1

№	Найменування робіт	Орієнтовна вартість
1	Демонтаж аварійних споруд та очищення території	8–12 млн грн
2	Рекультивація та екологічна підготовка території	4–6 млн грн
3	Будівництво інженерних мереж	18–25 млн грн
4	Влаштування доріг та проїздів	12–18 млн грн
5	Будівництво житлових будинків	180–250 млн грн
6	Будівництво комерційних приміщень	35–50 млн грн
7	Благоустрій та озеленення	10–15 млн грн
8	Спортивні та дитячі майданчики	4–7 млн грн
9	Освітлення, відеонагляд, системи безпеки	3–5 млн грн
10	Укриття та об’єкти цивільного захисту	8–12 млн грн

Загальна орієнтовна вартість проєкту -280–400 млн грн

Планування фінансових ресурсів при зведенні 4 поверхового житлового будинку



Рисунок 6. Схема взаємодії учасників проєкту будівництва житла з фінансуванням

Договірна ціна

На будівництво 7 поверховий житловий будинок

Вид договірної ціни - тверда

Визначено згідно Настанови з визначення вартості будівництва

№ п/п	Обґрунтування	Найменування витрат	Вартість тис. грн.		
			Всього	В тому числі:	
				Будівельних робіт	Інших витрат
1		Прямі витрати в т.ч.	32158,112	32158,112	
	Розрах.	Заробітна плата	6152,291	6152,291	

	№1				
	Розрах. №2	Вартість матеріальних ресурсів	24815,130	24815,130	
	Розрах. №3	Вартість експлуатації будівельних машин	1190,691	1190,691	
2	Розрах. №4	Загальновиробничі витрати	3165,623	3165,623	
3	Розрах. №5	Кошти на зведення і розбирання титульних тимчасових будівель і споруд	334,711	334,711	
4	Розрах. №6	Кошти на додаткові витрати при виконанні будівельних робіт у зимовий період (на обсяги робіт, що плануються до виконання у зимовий період)	224,648	224,648	
5	Розрах. №7	Кошти на додаткові витрати при виконанні будівельних робіт у літній період (на обсяги робіт, що плануються виконати у літній період при температурі зовнішнього повітря більше $+27^0$C)	96,277	96,277	
6	Розрах.№8	Інші супутні витрати			
		Разом	35979,372	35979,372	
7	Розрах.№9	Прибуток	1515,091	1515,091	
8	Розрах. №10	Кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажної організації	423,322		423,322

9	Розрах. №11	Кошти на покриття ризику	647,629	647,629	
10	Розрах. №12	Кошти на покриття витрат, пов’язаних з інфляційними процесами	1169,33	1169,33	
		Разом (пп. 1-10)	39743,774	39311,422	423,322
11		Податки, збори, обов’язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ)			
		Разом договірна ціна	39743,774	39311,422	423,322
12		Податок на додану вартість – 20%	7946,949		7946,949
		Всього договірна ціна	47681,693	39311,422	8370,271

Фінансування об’єкта здійснюється згідно кошторисної документації, що запланована згідно графіка виконання робіт відповідно для робіт, що виконуються і матеріалів та машин необхідних для виконання будівельно- монтажних та інших видів робіт.

Потенційні доходи та економічна ефективність

Доходи від житлової забудови.

Основним джерелом доходу є реалізація житлової нерухомості. За умови будівництва житла середньої поверховості орієнтовна площа забудови може становити 12–18 тис. м² житла.

Середня ринкова вартість житла для подібних населених пунктів може складати 22–30 тис. грн/м².

Потенційний дохід - 260–500 млн грн

Доходи від комерційних площ

Комерційні приміщення можуть використовуватися для магазинів, кафе, аптек, сервісних підприємств.

Орієнтовна площа комерційної забудови - 2–4 тис. м².

Потенційний дохід 40–90 млн грн

Додаткові економічні ефекти

Проєкт також забезпечує збільшення вартості навколишньої нерухомості, зростання податкових надходжень, розвиток малого бізнесу, активізацію інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць.

Вплив на зайнятість та розвиток громади

Реалізація проєкту матиме значний позитивний вплив на соціально-економічний розвиток громади.

Створення робочих місць

На етапі будівництва робочі місця у сфері будівництва, транспортне обслуговування, інженерні та монтажні роботи, благоустрій території.

Після введення об’єкта в експлуатацію працівники сфери торгівлі, персонал громадського обслуговування, технічне обслуговування, охорона та адміністрування, підприємства малого бізнесу.

Соціальний вплив на громаду

Проєкт сприятиме покращенню житлових умов населення, формуванню сучасного громадського простору, розвитку соціальної інфраструктури, підвищенню рівня безпеки, розвитку місцевого підприємництва,зменшенню відтоку молоді, активізації громадського життя.

Ревіталізація території також дозволить підвищити імідж селища та його інвестиційну привабливість.

Екологічні переваги проєкту

Ревіталізація занедбаної виробничої території забезпечить суттєве покращення екологічного стану центральної частини селища.

Основні екологічні переваги

Рекультивація деградованої території

Передбачається очищення території, демонтаж аварійних споруд, зменшення техногенного навантаження, відновлення екологічної якості ґрунтів.

Збільшення площ озеленення

Проєктом передбачається створення скверів, висадження дерев і кущів, формування зелених буферних зон, облаштування рекреаційних просторів.

Це сприятиме очищенню повітря, зменшенню пилу, покращенню мікроклімату, зниженню температурного перегріву території.

Зменшення шумового та транспортного навантаження завдяки організації внутрішнього руху, озелененню, сучасному плануванню, створенню пішохідних маршрутів.

Використання енергоефективних технологій передбачається - LED-освітлення, сучасна теплоізоляція будівель, енергоощадні інженерні системи, можливе використання сонячних панелей, водопроникні покриття.

Формування екологічно безпечного середовища

Комплексне озеленення та сучасний благоустрій забезпечать комфортні умови проживання, підвищення рівня екологічної безпеки, покращення санітарно-гігієнічного стану території, формування здорового життєвого середовища.

Проєкт ревіталізації території між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка є економічно та соціально доцільним. Реалізація багатофункціонального комплексу дозволить ефективно використати занедбану промислову територію, забезпечити нові джерела доходів, створити робочі місця та покращити якість життя населення. Водночас проєкт матиме позитивний екологічний ефект завдяки рекультивації території, збільшенню площ озеленення та впровадженню сучасних енергоефективних рішень.

РОЗДІЛ 7.
ВИСНОВКИ

У результаті виконання проєкту було розроблено концепцію конверсії колишньої виробничої території в селищі Казанка, розташованої між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича, під сучасне багатофункціональне використання. Проведений аналіз існуючого стану території показав, що ділянка має значний просторовий та функціональний потенціал, однак нині використовується неефективно та потребує комплексної ревіталізації.

У роботі досліджено історію формування промислових зон, визначено основні економічні, соціальні та екологічні проблеми території, а також виконано SWOT-аналіз, який підтвердив доцільність її подальшої трансформації. Встановлено, що занедбана виробнича територія може бути інтегрована у сучасну містобудівну структуру селища шляхом створення багатофункціонального житлово-громадського комплексу.

Проєктом запропоновано формування змішаного середовища, яке поєднує житлову забудову середньої поверховості, громадські та комерційні об’єкти, рекреаційні простори, спортивні та дитячі майданчики, систему озеленення та транспортного обслуговування. Особливу увагу приділено створенню безбар’єрного середовища, розвитку пішохідної інфраструктури та інтеграції сучасних енергоефективних технологій.

У межах роботи розроблено принципи благоустрою території, виконано підбір рослин для озеленення з урахуванням кліматичних умов Миколаївської області та алергозалежності мешканців, а також запропоновано заходи щодо екологічної рекультивації території. Передбачено інженерні рішення для захисту від підтоплення, ерозії та інших можливих ризиків.

Окрему увагу приділено питанням цивільного захисту населення та організації безпечного середовища. Проєктом передбачено інтеграцію укриттів, організацію евакуаційних маршрутів, забезпечення пожежної безпеки та безперешкодного доступу аварійно-рятувальних служб.

Проведений економічний аналіз показав, що реалізація проєкту є перспективною з точки зору інвестиційної привабливості та соціально-економічного розвитку громади. Очікується створення нових робочих місць, збільшення надходжень до місцевого бюджету, розвиток малого бізнесу та підвищення вартості нерухомості прилеглих територій.

Реалізація запропонованої концепції дозволить:

- ревіталізувати занедбану промислову територію;
- покращити архітектурно-планувальну структуру селища;
- створити сучасний громадсько-житловий простір;
- підвищити рівень екологічної безпеки;
- забезпечити комфортні умови проживання населення;
- сформувати новий локальний центр громадської активності.

Таким чином, проєкт конверсії промислової території у селищі Казанка є актуальним, економічно доцільним та соціально важливим. Запропоновані рішення відповідають сучасним принципам сталого містобудування та можуть стати основою для подальшого розвитку території й підвищення якості життя мешканців громади.

Список використаної літератури.

1. ДБН А.2.2-1-2003 "Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд"

2. ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів

3. ДБН Б.2.4-1-94. Планування і забудова сільських поселень

4. Генеральний план селища Казанка

5. https://uk.wikivoyage

6. ДСТУ 3587-97 Безпека дорожнього руху. Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану

7. ДБН А.2.2-3-2004. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва

8. ДСП 201-97 Державні санітарні правила охорони атмосферного повітря населених місць (від забруднення хімічними та біологічними речовинами)

9. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"

10. ГБН В.2.3-218-007:2012 Екологічні вимоги до автомобільних доріг

11. ДБН В.2.3-4-2000 Автомобільні дороги

12. Основи охорони праці". М. П. Гандзюк, Є. П. Желібо, М. О. Халімовський - Київ: „Каравела" 2003. 408 с.

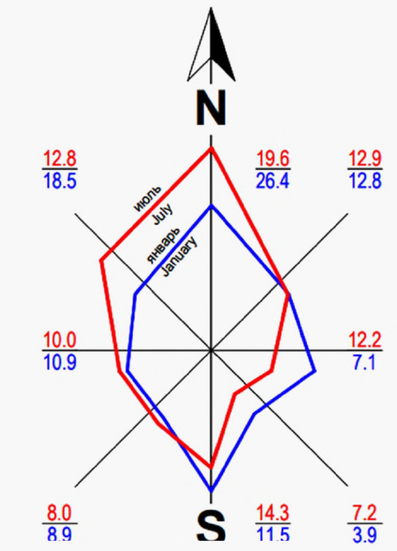
13. „Дизайн паркових рослинних угруповань". Навчальний посібник. А. Д. Жирнов, В. В. Пушкар. - Київ: „ДАККК і М" 2001. - 58 с.

14. „Охорона праці та навколишнього середовища" Методичні вказівки. О. Г. Вільсон, В. Т. Кравчук - Київ: КІБІ 1994. - 20с.

15. Розробка, оформлення та захист кваліфікаційної роботи на здобуття освітнього ступеню бакалавра: Методичні рекомендації для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія», освітньо-професійна програма «Міське будівництво та господарство» / Укладач: Д.Е. Прусов. – К.: ІІНО КНУБА, 2024. – 52 с.

16. Стаття « Можливості ревіталізації промислових територій міст на прикладі вулиці Замкової у місті Львів» Боднар Т., Ясінський М., 2023
17. http://ni.biz.ua/2/2_10/2_108932_tema--planirovochnaya-struktura-goroda.html
18. Панкеєва А. М. Реновація міських територій : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти всіх форм навчання зі спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія, галузі знань 19 – Архітектура та будівництво, освітня програма «Міське будівництво та господарство» / А. М. Панкеєва ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. – 34 с.
19. Шилова Т.О, Омельяненко М.В. Планування міст і транспорт – навчальний посібник 192ст
20. Мартишова Л. С. Основи містобудування; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – 80 с.
21. Гордієнко С. М. Міські вулиці та дороги; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – 105 с.

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ смт Казанка
Казанківського району Миколаївської області



ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

- ІН-1 — Зона розміщення головних об'єктів електромережі
- ІН-2 — Зона розміщення об'єктів водопостачання, водовідведення, газопостачання, зливної каналізації.
- ІН-3 — Зона телекомунікаційних об'єктів, веж мобільного зв'язку

КУМУНАЛЬНО - СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

- КС-3-1 — Зона розміщення кладовищ
- КС-3-2 — Зона розміщення очисних споруд.
- КС-4 — Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

- В-6 — Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ

- С-4 — Зона озеленення спеціального призначення

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- СВ-1 — Зона розміщення земель особистих селянських господарств.
- СВ-1.1 — Зона розміщення земель особистих селянських господарств в СЗЗ та охоронних зонах.
- СВ-2 — Зона розміщення земель сільськогосподарського призначення, пасовища
- СВ-3 — Зона розміщення земель сільськогосподарських підприємств, установ і організацій.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

- ТР-1-2 — Зона інфраструктури зовнішнього транспорту.
- ТР-1-3 — Зона транспортної інфраструктури.
- ТР-2 — Зона доріг і вулиць в межах червоних ліній

- Межа території населеного пункту проектна
- Водойма

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

- Г-1 — Зона громадського центру селища
- Г-1.1 — Зона громадського центра селища в СЗЗ і охоронних зонах
- Г-3 — Навчальна зона
- Г-3.1 — Навчальна зона в СЗЗ і охоронних зонах
- Г-3-1 — Зона загальноосвітніх шкіл і дитячих дошкільних закладів
- Г-3-1.1 — Зона загальноосвітніх шкіл і дитячих дошкільних закладів в СЗЗ і охоронних зонах
- Г-3-3 — Зона спеціалізованих навчальних закладів
- Г-3-3.1 — Зона спеціалізованих навчальних закладів в СЗЗ і охоронних зонах
- Г-4 — Культурні та спортивні зони
- Г-4.1 — Культурні та спортивні зони в СЗЗ і охоронних зонах
- Г-4-4 — Зона культових споруд
- Г-5 — Лікувальна зона
- Г-6 — Торгівельна зона
- Г-6.1 — Торгівельна зона в СЗЗ і охоронних зонах

ЖИТЛОВІ ЗОНИ

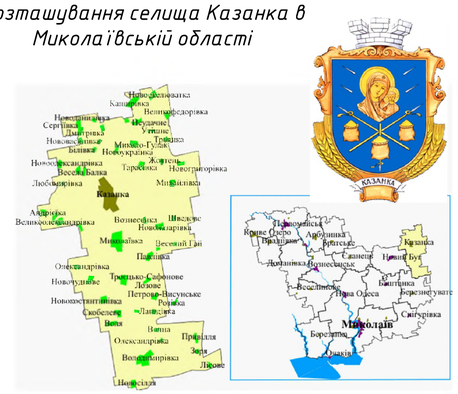
- Ж-1 — Зона садибної забудови
- Ж-1.1 — Зона садибної забудови в СЗЗ і охоронних зонах
- Ж-1-П — Зона перспективної садибної забудови
- Ж-3 — Зона багатоквартирної житлової забудови
- Ж-3.1 — Зона багатоквартирної житлової забудови в СЗЗ і охоронних зонах
- Ж-3-П — Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

- Р-2 — Зона активного відпочинку
- Р-3 — Рекреаційна зона озеленених територій загального використанння
- Р-3-1 — Територія прибережної захисної смуги.

				Кваліфікаційна робота бакалавра		
				ВСП ІІНО КНУБА		
Виконав	Мельник О.О.			Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка	Стад.	Аркуш	Аркушів
Конс.розділу	Антохова Ю.С				КРБ	1	6
Консультант	Антохова Ю.С						
Зав.кафедрою	Чудовська В.А.			План зонування селища	МБ – 23 – 1КП		

Розташування селища Казанка в Миколаївській області



Казанка – це селище в Україні, яке є адміністративним центром Казанківської селищної громади Баштанського району Миколаївської області.

Географія та розташування

Річка: лежить на берегах річки Висунь (притока Інгульця).

Відстань: розташоване приблизно за 130 км від обласного центру –міста Миколаїв.

Координати: 47.82005 пн. ш., 32.83195 сх. д.

Історичні факти

Заснування: селище засноване у 1800 році переселенцями з Курської губернії.

Назва: назване на честь свята Казанської ікони Божої Матері.

Адміністративний статус

Район: внаслідок адмінреформи увійшло до складу Баштанського району (раніше було центром Казанківського району).

Громада: об'єднує навколо себе десятки навколишніх сіл.

Офіційний ресурс: актуальні новини та контакти місцевої влади публікує Офіційний вебсайт Казанківської громади.

Соціальна та логістична інфраструктура селища Казанка забезпечує базові потреби місцевих жителів та є адміністративним ядром громади.

Медицина

Головний заклад: у селищі працює КНП «Казанківська багатопрофільна лікарня».

Адреса лікарні: вул. Центральна, 36.

Послуги: установа надає допомогу за напрямами хірургії, терапії, травматології та гінекології, а також має стаціонарне та хоспісне відділення.

Освіта

У селищі функціонують комунальні заклади загальної середньої освіти:

Казанківський ліцей (вул. Шкільна, 33).

Казанківська гімназія №1 (вул. Українська, 192).

Казанківська гімназія №2 імені Дмитра Кременя (вул. Миру, 245).

Казанківська гімназія №4 (вул. Українська, 76).

Транспорт та дороги

Автошлях: Казанка розташована безпосередньо на автомобільній трасі Н-11 (Миколаїв – Кривий Ріг). Це забезпечує постійне автобусне сполучення.

Залізниця: за 5 кілометрів на захід від селища розташована однойменна залізнична станція «Казанка» Одеської залізниці, що полегшує вантажні та пасажирські перевезення.

Економіка та адмінпослуги

Адміністрація: усі ключові комунальні та адміністративні питання вирішуються через Казанківську селищну раду.

Розміщення території промислових підприємств вселищі Казанка



1 – підприємство "Сільгосптехніка"



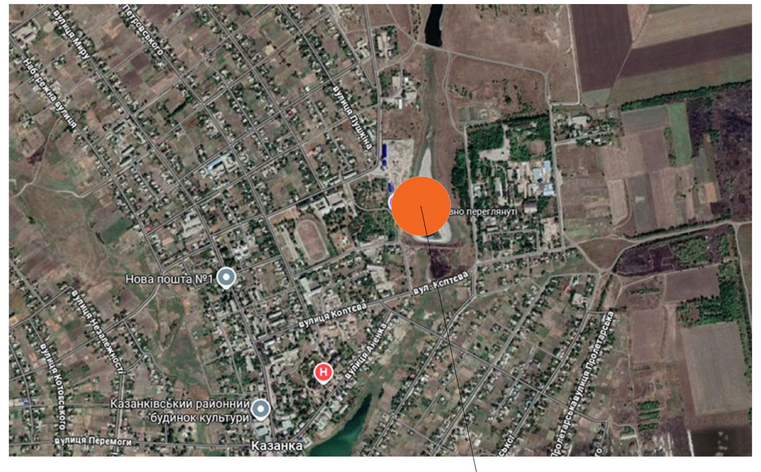
Раніше база сільськогосподарської техніки та ремонтні майстерні.
Велика територія з виробничими приміщеннями та складами.
Потенціал – розміщення виробничих цехів, ремонтних майстерень, автобази, логістичного центру.

2 – підприємство Міжколгоспбуд"



Раніше будівельна база, цехи з виготовлення будівельних матеріалів.
Велика територія з під'їзними шляхами та комунікаціями
Потенціал – будівельні цехи, будівельні майданчики, складські комплекси, виробничі підприємства

Розміщення території в системі селища Казанка аерофотозйомка



Ділянка проєктування

				Кваліфікаційна робота бакалавра		
				ВСП ІІНО КНУБА		
Виконав	*Мельник О.О.*			*Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка*	*Стад.*	*Аркуш*	*Аркушів*
Конс.розділу	*Антохова Ю.С.*				*КРБ*	*2*	*6*
Консультант	*Антохова Ю.С.*						
Завкафедрою	*Чудовська В.А.*			*Схема розташування території в селищі*	*МБ – 23 – 1КП*		

Схема конверсії території промислового підприємства

Містобудівні підходи

Конверсія промислових територій у селищі Казанка передбачає комплексне переосмислення існуючих виробничих зон із їх адаптацією до сучасних соціально-економічних потреб населення. Основною метою містобудівних рішень є створення багатофункціонального середовища, яке поєднуватиме житлові, громадські, комерційні, рекреаційні та частково виробничі функції.

Одним із ключових підходів є принцип функціонального змішування територій, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів та формування активного міського середовища. Передбачається відмова від монофункціонального використання промислових зон та інтеграція нових об'єктів у загальну планувальну структуру селища.

До основних містобудівних підходів належать:

– реконструкція та адаптація існуючих будівель під нові функції;
– формування громадських просторів і рекреаційних зон;
– розвиток транспортної та пішохідної інфраструктури;
– створення безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення;
– озеленення та екологічна реновація територій;
– поетапне освоєння територій відповідно до потреб громади та інвестиційних можливостей;
– інтеграція енергоефективних та екологічних технологій.

Особлива увага приділяється створенню комфортного середовища шляхом благоустрою території, організації громадських просторів, велосипедних маршрутів, зон відпочинку та сучасної інженерної інфраструктури. Важливим елементом є також забезпечення транспортної доступності та зв'язку територій із центральною частиною селища.

На представленому супутниковому знімку показана територія колишньої виробничо-складської зони в межах житлової забудови селища Казанка. За характером планування та наявністю великих відкритих майданчиків територія, ймовірно, використовувалась як база РТС, складський або ремонтно-технічний комплекс агропромислового призначення. Територія має вигідне розташування та значний потенціал для подальшої конверсії під багатофункціональне використання.

Характеристика території

Ділянка має компактну форму та розташована між житловими кварталами, що обмежена вулицями Молодіжна, Баранчука, Робітнича, що створює передумови для її інтеграції у структуру громадської та житлової забудови. З півночі та заходу територія межує з індивідуальною житловою забудовою, зі сходу -- із озелененими ділянками та частково деградованими територіями, а з півдня -- із вуличною мережею та локальними проїздами.

На території знаходяться великі відкриті майданчики з твердим покриттям, залишки виробничих або складських споруд, фрагментарне озеленення, наявність під'їзних шляхів, значна частка невикористаної площі.

Переваги території

Вигідне розташування

Територія знаходиться у межах сформованої забудови та має транспортну доступність. Це створює умови для формування нового громадського або змішаного центру локального значення.

Наявність існуючої інфраструктури – існуючі дороги, інженерні мережі та під'їзди значно зменшують витрати на освоєння території та дозволяють реалізовувати проєкт поетапно.

Велика площа дозволяє розмістити багатофункціональний громадський центр, житлову забудову, комерційні приміщення, рекреаційні простори, спортивні та дитячі майданчики.

Потенціал ревіталізації

Територія може стати прикладом ревіталізації деградованих промислових зон із перетворенням на сучасний громадський простір.

Основні проблеми території

Фізичний знос забудови

Існуючі споруди мають ознаки занедбаності та потребують реконструкції або демонтажу.

Недостатній рівень благоустрою

Територія практично не має сучасного озеленення, зон відпочинку чи організованих громадських просторів.

Екологічні ризики

Можливе локальне забруднення ґрунтів через попереднє виробниче використання території. Перед початком реконструкції необхідне проведення екологічного обстеження.

Просторова ізольованість

Попри близькість до житлової забудови, територія сьогодні виконує роль «бар'єру» через занедбаний стан та відсутність активних функцій.

Перспективи функціонального використання



Умовні позначення

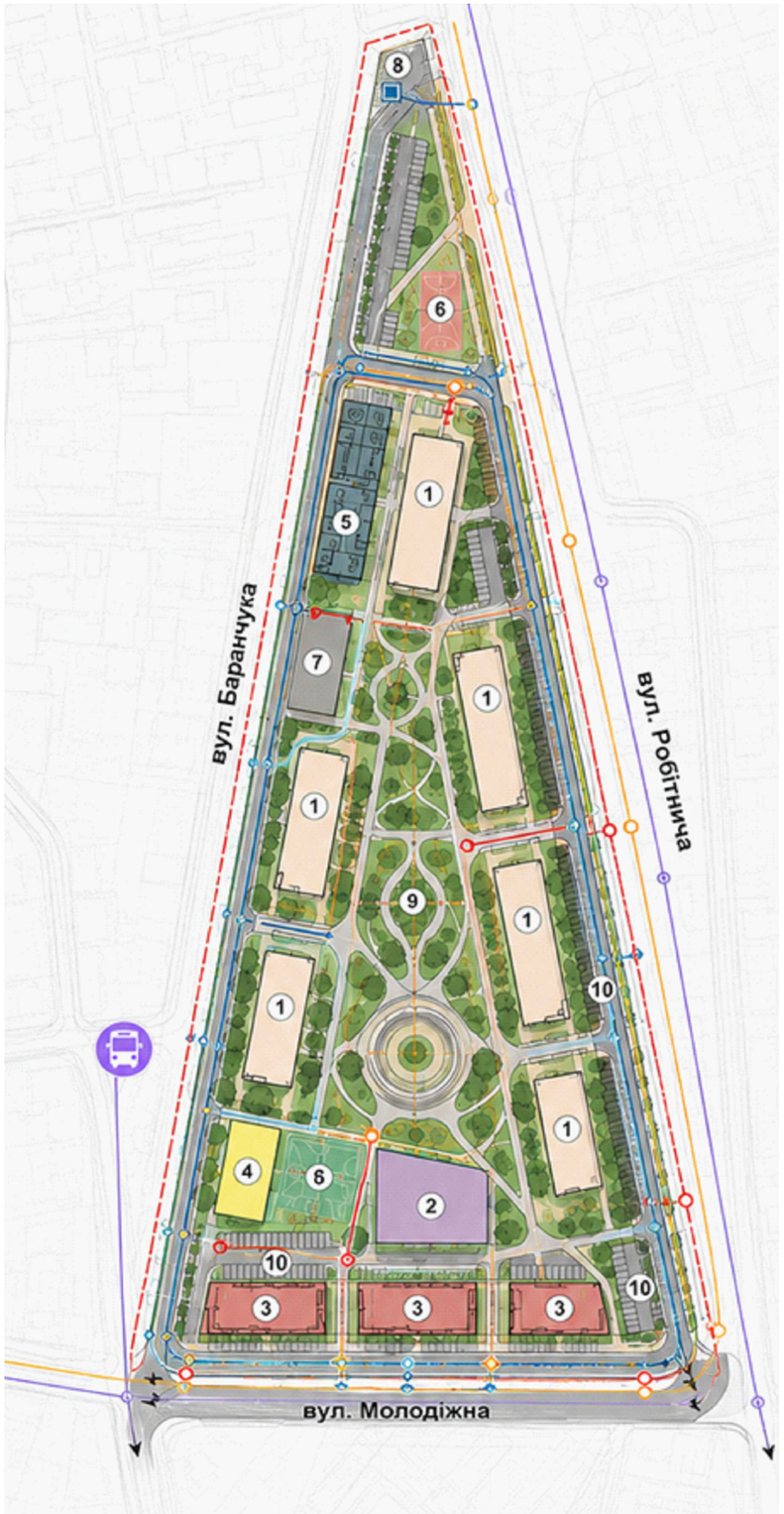
- Межа проєктної території
- Червоні лінії вулиць
- Проїзди внутрішньоквартальні
- Пішохідні тротуари та алеї
- Газони, озеленення
- Дерева існуючі / нові
- Кущі
- Площадки господарські
- Паркування
- Зупинка громадського транспорту
- В'їзд / виїзд з території
- Напрямок руху транспорту
- Пішохідні зв'язки
- Веломаршрут

Експлікація схеми

№	Найменування будівель
1	Житловий будинок середньої поверховості
2	Громадський центр
3	Торгівельно-комерційні приміщення
4	Обєкти соціальної інфраструктури
5	Сервісні підприємства
6	Спортивно – рекреаційні майданчики
7	Логістичні приміщення
8	Трансорматорна підстанція
9	Зелений громадський простір
10	Відкрите паркування

				Кваліфікаційна робота бакалавра			
				ВСП ІІНО КНУБА			
Виконав	Мельник О.О.			Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка	Стад.	Аркуш	Аркушів
Конс.розділу	Антохова Ю.С.				КРБ	3	6
Консультант	Антохова Ю.С.						
Зав.кафедрою	Чудовська В.А.			Конверсія території	МБ – 23 – 1КП		

Схема розміщення інженерних мереж та їх розміщення на території проєктування



Характеристика інженерних мереж території

Для території багатофункціонального комплексу між вулицями Молодіжна, Баранчука та Робітнича у селищі Казанка проектом передбачено комплексне забезпечення сучасними інженерними мережами, необхідними для функціонування житлової, громадської, комерційної та рекреаційної забудови. Система інженерного забезпечення сформована з урахуванням чинних містобудівних та санітарно-технічних вимог, а також перспектив розвитку території.

Водопостачання

Територія забезпечується централізованою системою господарсько-питного водопостачання із підключенням до існуючих мереж селища. Основні магістральні водопроводи передбачено вздовж вулиць Молодіжна та Робітнича з подальшим розведенням до житлових і громадських будівель.

Проектом передбачається:

- *кільцева схема водопостачання;*
- *підключення житлових будинків окремими вводами;*
- *встановлення водопровідних колодязів;*
- *забезпечення нормативного тиску в мережі;*
- *влаштування системи пожежного водопостачання.*

На території розміщуються пожежні гідранти з нормативною відстанню між ними для забезпечення доступу пожежної техніки.

Господарсько-побутова каналізація

Водовідведення господарсько-побутових стоків передбачається через централізовану каналізаційну мережу. Каналізаційний колектор проходить вздовж основних внутрішньоквартальних проїздів та підключається до існуючої системи селища.

Проектом передбачено:

- *самопливну систему каналізації;*
- *каналізаційні колодязі у вузлових точках;*
- *підключення житлових та громадських будівель окремими випусками;*
- *розділення побутових та дощових стоків.*

Система забезпечує надійне та безпечне водовідведення без негативного впливу на навколишнє середовище.

Дощова каналізація

Для захисту території від підтоплення передбачено окрему систему дощової каналізації. Враховуючи значну площу твердих покриттів та внутрішніх проїздів, організоване поверхневе водовідведення є одним із ключових елементів інженерного благоустрою.

Передбачаються:

- *дощоприймальні колодязі;*
- *підземні трубопроводи;*
- *лотки поверхневого водовідведення;*
- *локальні дренажні системи;*
- *інфільтраційні зони для часткового природного поглинання води.*

Водовідведення організовується з урахуванням рельєфу території та ухилів проїздів.

Електропостачання

Електропостачання території здійснюється від існуючих електромереж селища. Проектом передбачено будівництво трансформаторної підстанції, розташованої у північній частині території, що забезпечує рівномірний розподіл електричного навантаження.

Передбачено:

- *мережі 10 кВ та 0,4 кВ;*
- *кабельне прокладання електромереж;*
- *зовнішнє LED-освітлення;*
- *резервні джерела живлення для критичних об'єктів;*
- *освітлення пішохідних зон і громадських просторів.*

Електромережі прокладаються переважно підземним способом для підвищення безпеки та естетичності середовища.

Газопостачання

Для житлових і комерційних об'єктів передбачається підключення до мереж газопостачання низького тиску. Газопровід проходить вздовж зовнішнього периметра території з підключенням окремих будівель через газові колодязі.

Система газопостачання забезпечує:

- *потреби опалення;*
- *гаряче водопостачання;*
- *побутові потреби населення;*
- *функціонування окремих комерційних об'єктів.*

Теплопостачання

Для території можливе використання:

- *індивідуального опалення;*
- *дахових котелень;*
- *локальних енергоефективних систем теплопостачання.*

Також перспективним є застосування:

- *теплових насосів;*
- *сонячних панелей;*
- *комбінованих систем енергозабезпечення.*

Мережі зв'язку та сучасні технології

Проектом передбачено:

- *прокладання мереж інтернету та телекомунікацій;*
- *систему відеоспостереження;*
- *електронні системи контролю доступу;*
- *Wi-Fi-зони у громадських просторах;*
- *систему оповіщення населення.*

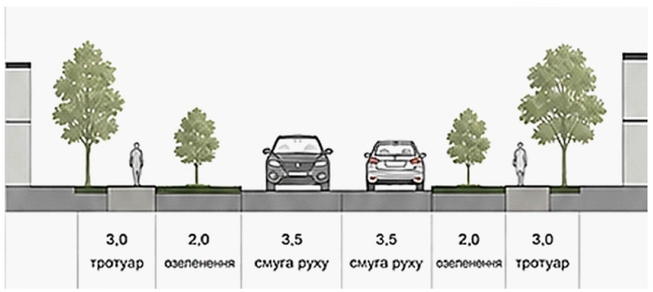
Інженерні мережі

- Каналізація побутова
- Каналізаційний колектор
- Каналізаційний колодязь
- Водопровід господарсько-питний
- Водопровідний колодязь
- Пожежний гідрант
- Дощова каналізація
- Дощоприймальний колодязь
- Електромережі 10 кВ (існуючі)
- Електромережі 0,4 кВ (проект.)
- Кабельний колодязь
- Трансформаторна підстанція
- Газопровід низького тиску
- Газовий колодязь

Техніко - економічні показники

№	Показники	Од. вим.	Кількість
1	Площа території	га	6,2
2	Площа забудови	м²	17200
3	Площа озеленення	м²	23800
4	Площа покриттів (проїзди, тротуари)	м²	17500
5	Кількість житлових будинків	шт	8
6	Поверховість будинків	пов	7

Поперечний профіль типового проїзду



Кваліфікаційна робота бакалавра

ВСП ІІНО КНУБА

Виконав	Мельник О.О.		
Конс.розділу	Антохова Ю.С.		
Консультант	Антохова Ю.С.		
Завкафедрою	Чудовська В.А.		

Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка

Стад.	Аркуш	Аркушів
КРБ	4	6

Схема інженерних мереж

МБ - 23 - 1КП

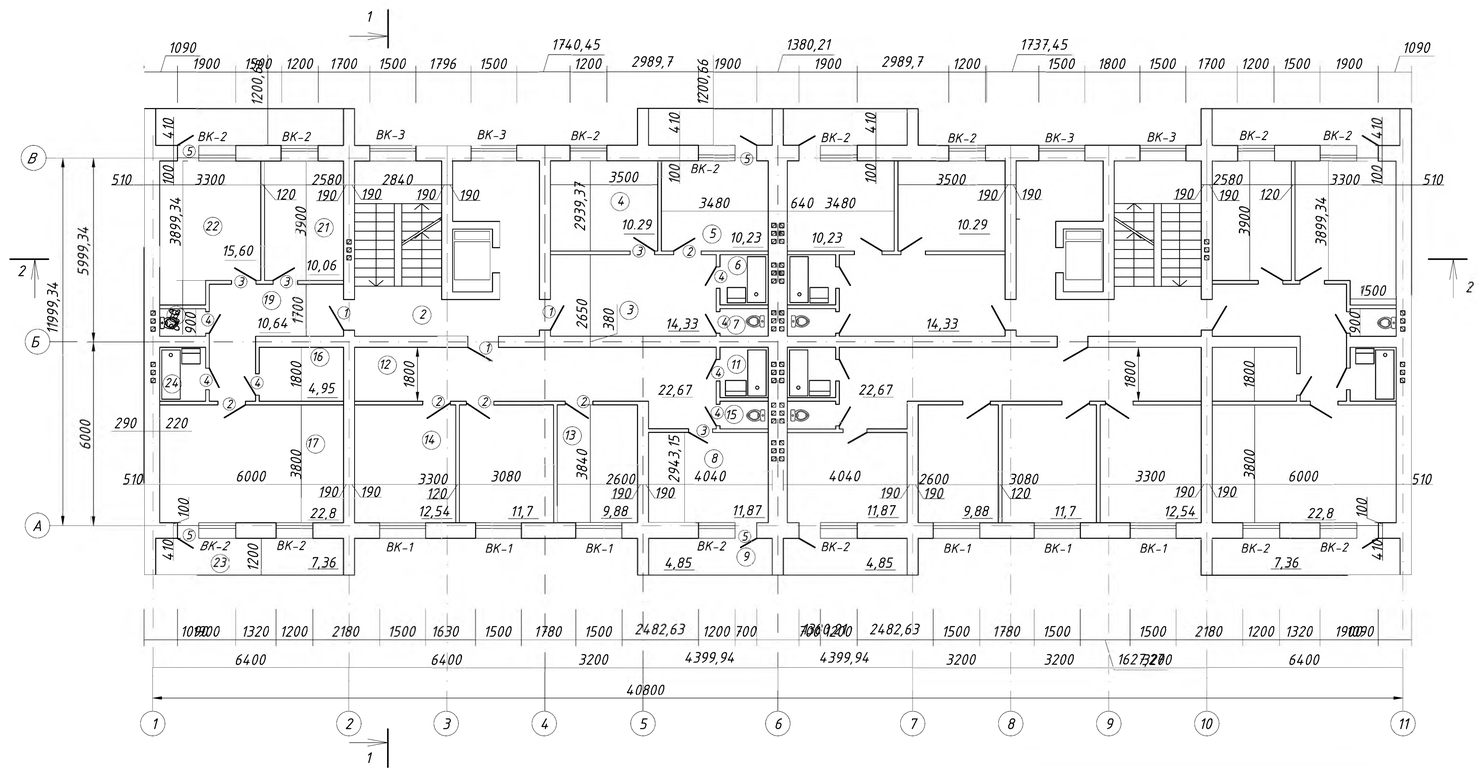
Фасад 11–1



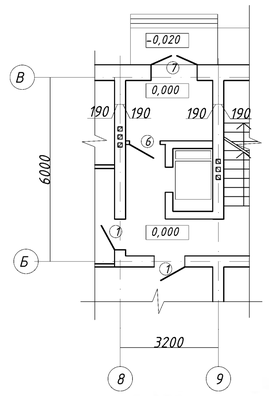
Експлікація приміщень

Номер приміщення	Найменування	Площа, м²
1	Тамбур	2,81
2	Сходинкова клітина	16,24
3	Коридор	14,33
4	Житлова кімната	10,29
5	Кухня	10,23
6	Ванна кімната	2,4
7	Туалет	1,42
8	Кухня	11,87
9	Балкон	4,85
10	Туалет	1,42
11	Ванна кімната	2,4
12	Коридор	22,67
13	Житлова кімната	9,88
14	Житлова кімната	12,54
15	Житлова кімната	11,7
16	Кладова	4,95
17	Житлова кімната	22,8
18	Балкон	7,36
19	Коридор	10,64
20	Туалет	1,42
21	Кухня	10,06
22	Житлова кімната	15,60
23	Балкон	2,97
24	Ванна кімната	2,4

План типового поверху

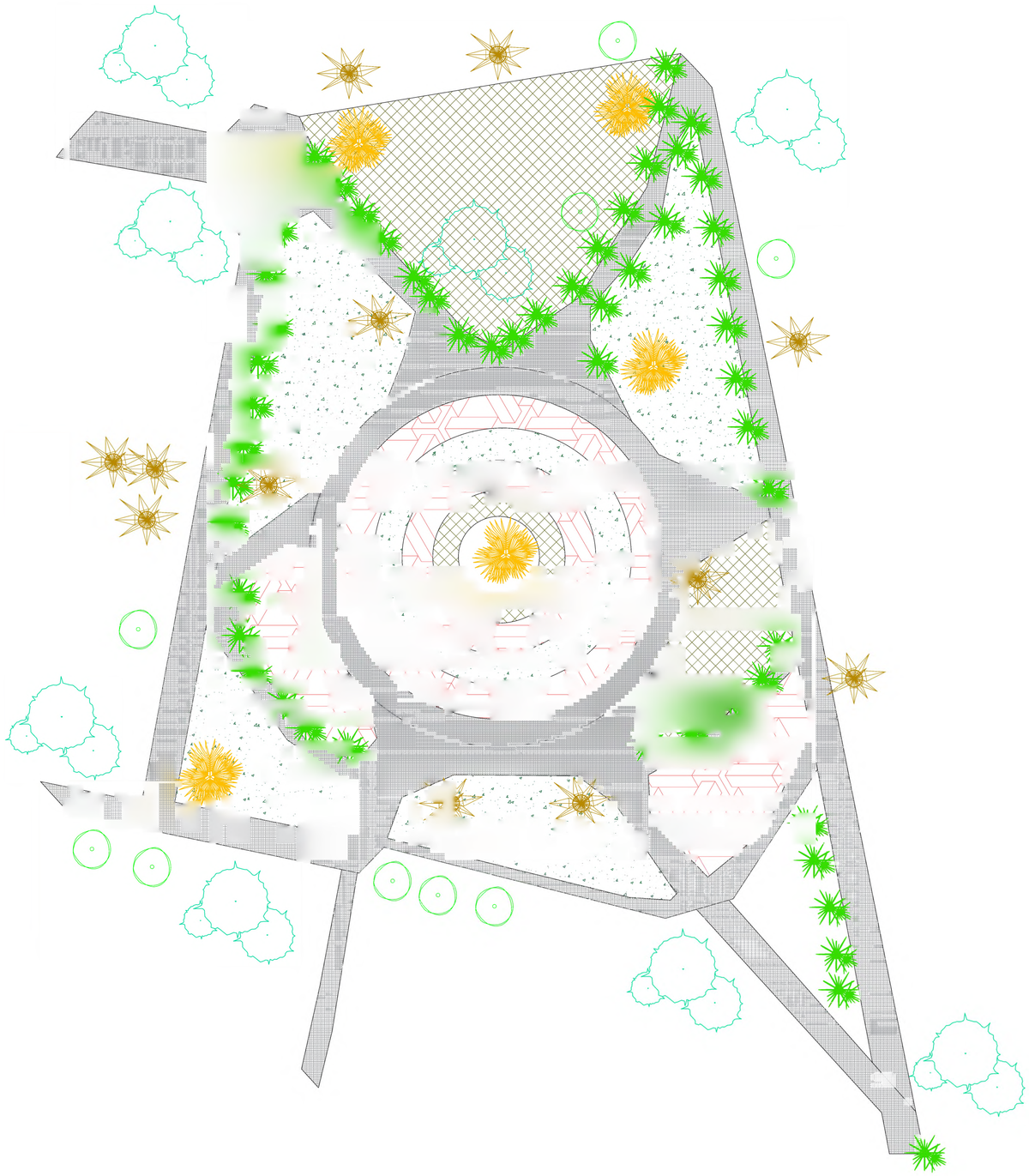


Фрагмент плану 1 поверху

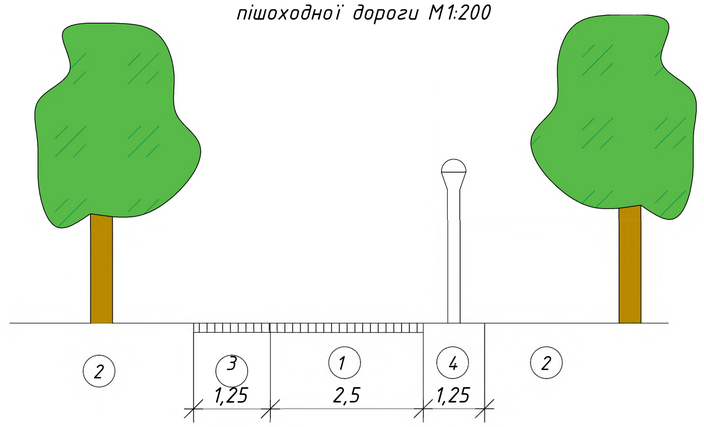


				Кваліфікаційна робота бакалавра	
				ВСП ІІНО КНУБА	
Виконав	Мельник О.О.			Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка	Стад. / Аркуш / Аркушів
Конс. розділу	Антохова Ю.С.				КРБ / 5 / 6
Консультант	Антохова Ю.С.			Конструктивна частина будівель	МБ – 23 – 1КП
Зав.кафедрою	Чудовська В.Л.				

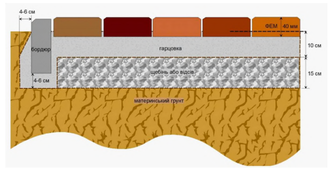
Елемент благоустрою –озеленення



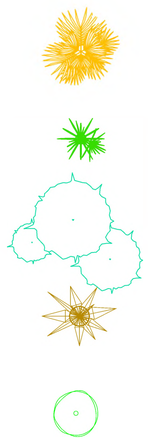
Поперечний профіль головної транзитної пішоходної дороги М1:200



Схематичний розріз пішохідної доріжки з твердим покриттям



Умовні позначення



альпійські гірки

кущі декоративні

група дерев

дерева хвойні

листяні дерева

1 Пішохідна зона

2 Зелені насадження

3 Смуга руху для інвалідів

4 Смуга для встановлення освітлення

Умовні позначення

Доріжки

Влаштування клумб квіткових з багаторічними квітами

Влаштування газону рулонного

Зелені насадження

				Кваліфікаційна робота бакалавра			
				ВСП ІІНО КНУБА			
Виконав	Мельник О.О.			Конверсія промислових територій під багатофункціональне використання в селищі Казанка	Стад.	Аркуш	Аркушів
Конс. розділу	Антохова Ю.С.				КРБ	6	6
Консультант	Антохова Ю.С.						
Зав.кафедрою	Чудовська В.А.			Схема озеленення ділянки території	МБ – 23 – 1КП		