

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра міського господарства

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Завідувач кафедри

Апостолова-Сосса Л.О. _____

«___» _____ 202 р.

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи бакалавра

на тему: “Реконструкція території, обмеженої вулицями Нижній Вал-
Набережно-Лугова-Волоська-Почайнинська-Введенська в м. Києві”

Виконав: студент ІV курсу, групи МБГ-21-2, Бикова В.О

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність:

192 «будівництво та цивільна інженерія»

ОПП: «Міське будівництво та господарство»

Керівник _ Апостолова-Сосса Л.О _____

м.Київ-2025

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: **урбаністики та просторового планування**

Кафедра: **міського будівництва**

Освітньо-кваліфікаційний рівень: **бакалавр**

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»

ОПП: «Міське будівництво та господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри, доц. Апостолова-Сосса Л.О.

“ _____ ” _____ 2025 року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ БАКАЛАВРА СТУДЕНТУ

_____ Бикова Вікторія Олександрівна _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту : “Реконструкція території, обмеженої вулицями Нижній Вал-Набережно-Лугова-Волоська-Почайнинська-Введенська в м. Києві”

керівник проекту _____
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу № ___ від “ ___ ” ___ 202_ року

2. Термін подання студентом проекту _____

3. Вихідні дані до проекту: *матеріали генерального плану м. Києва; нормативно-законодавча база на проектування; матеріали транспортної комплексної схеми м. Києва; учбово-методична література; натурні обстеження; вихідні дані згідно індивідуального завдання.*

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (*перелік розділів, які потрібно розробити*)

№ розділу	Найменування розділів пояснювальної записки	Орієнтовний об'єм пояснювальної записки (аркушів ФА4)
1	Вступ	≤ 2
2	Аналітичний розділ	≤ 10
3	Розрахунково-проектний розділ	≤ 20
4	Конструктивний розділ	≤ 5
5	Висновки	≤ 2
6	Список літератури	≤ 2
	Разом:	≤ 40

5. Перелік графічних матеріалів проекту

№ розділу	Найменування розділів проекту	Об'єм креслень (аркушів І ФА1)
1	Ситуаційний план	1
2	Існуючий план забудови	1
3	Технічний стан забудови	1
4	План проїздів, доріжок та майданчиків	1
5	Схема розміщення об'єктів обслуговування	1
6	План озеленення	1
7	План малих архітектурних форм та переносних виробів	1
8	Генеральний план	1
9	План організації рельєфу	1
10	План пропозиції по реконструкції забудови та території	1
	Разом:	10

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту	Термін виконання етапу проекту	Примітка
1	Видача завдання	20.04.2025	
2	Збір вихідних даних	23.04.2025	
3	Робота над графічною частиною проекту	05.06.2025	
4	Оформлення пояснювальної записки	15.06.2025	
5	Подача на рецензію та перевірку на плагіат	20.06.2025	
6	Захист проекту	24.06.2025	

Студент _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

1. ВСТУП
2. АНАЛІТИЧНИЙ РОЗДІЛ
 - 2.1 Характеристика місця розташування території
 - 2.2 Історична довідка
 - 2.3 Функціональний аналіз території
 - 2.4 Планувальна організація території
 - 2.5 Характеристика забудови
 - 2.6 Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування
 - 2.7 Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування.
 - 2.8 Планувальні обмеження
 - 2.9 Основні техніко-економічні показники
 - 2.10 Висновки
3. РОЗРАХУНКОВО-ПРОЄКТНИЙ РОЗДІЛ
 - 3.1 Заходи по реконструкції території проектування
4. КОНСТРУКТИВНИЙ РОЗДІЛ
 - 4.1 Містобудівний розрахунок проектних об'єктів
 - 4.2 Перспективний житловий фонд та розселення
 - 4.3 Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання легкових автомобілів
 - 4.4 Пропозиції щодо благоустрою території
5. ВИСНОВКИ
6. ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ВСТУП

Реконструкція – це процес перетворення існуючих об'єктів(промислових чи цивільних), що має на меті покращення виробничих процесів, підвищення техніко-економічної ефективності та якості продукції. Вона також спрямована на поліпшення умов експлуатації та проживання, якості наданих послуг, і передбачає зміни в основних техніко-економічних характеристиках.

Сучасні міста постійно адаптуються через зміни в суспільних потребах та розвиток урбаністичних концепцій. Містобудівна сфера мусить реагувати на еволюцію споживчих смаків та життєвих стилів мешканців, прогрес у транспортній системі, а також на забезпечення доступності, безпеки, екологічності та комфорту для населення. У світлі цих вимог, реконструкція міських зон, особливо тих, що мають історичну цінність, набуває ключового значення.

Конкретна територія дослідження, окреслена вулицями Нижній Вал, Набережно-Лугова, Волоська, Почайнинська та Введенська, розташована в історичному серці Подолу в Києві. Цей район є одним з найстаріших та найвизначніших у столиці, відіграючи важливу роль у формуванні культурного, туристичного та повсякденного ландшафту міста. Однак, враховуючи наявність історичного шару забудови, нерозвинену інфраструктуру, обмежену кількість об'єктів громадського обслуговування та зношеність елементів благоустрою, ця ділянка потребує системних оновлень. Основна мета реконструкції полягає у збереженні та новому осмисленні унікальної урбаністичної ідентичності району в поєднанні з впровадженням сучасних рішень.

Актуальність теми обумовлена необхідністю вирішення широкого спектру проблем: від покращення транспортної доступності та створення зручного середовища для мешканців і туристів, до підвищення якості публічних просторів та збереження багатой історико-культурної спадщини. Досліджувана територія яскраво ілюструє конфлікт між минулою спадщиною та сучасними вимогами міського життя. Неєфективне землекористування, невпорядковане розташування торгових об'єктів, брак зелених насаджень та незадовільний стан

пішохідної інфраструктури – всі ці фактори вимагають комплексного підходу до оновлення.

Метою цієї кваліфікаційної роботи є глибокий аналіз сучасної ситуації на вибраній території. Це включає визначення її функціональних, планувальних та екологічних недоліків і, як наслідок, розробку конкретних пропозицій щодо реконструкції, які ґрунтуються на принципах сталого розвитку міських територій.

У процесі дослідження детально вивчається доступність об'єктів громадського обслуговування, стан транспортної мережі, рівень озеленення, густина забудови та розвиток соціальної інфраструктури. Для цього використовується передові геоінформаційні технології та картографічний аналіз.

Об'єктом дослідження виступає ділянка на Полоді, обмежена вказаними вулицями, що характеризується високим потенціалом для міського розвитку. Предметом є рішення щодо просторового планування, зонування за функціями, інфраструктура для населення та загальне покращення міського простору.

Отримані результати можуть слугувати фундаментом для розробки детальних планів або комплексних стратегій реконструкції. Запропоновані рішення спрямовані на підвищення якості життя в місті, збереження унікальної культурної ідентичності району та зміцнення соціальної згуртованості населення.

Отже, ця робота є значним дослідженням практичного спрямування, що інтегрує сучасні методи аналізу та проектування простору, враховуючи при цьому містобудівні, соціальні та культурні особливості однієї з центральних ділянок Подільського району міста Києва.

2. МІСТОБУДІВНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ

2.1 Характеристика місця розташування території

Досліджувана територія, що знаходиться у Подільському адміністративному районі м. Києва і обмежена вулицями з заходу - Волоська, з півдня – Нижній Вал, з сходу - Набережно-Хрещатицька, з півночі – Введенська.

Територія проектування розташована в Подільському районі (Поділ), а саме історичному районі під назвою - Полоське. З півночі, півдня, заходу та сходу межує з іншими територіями Подільського району.

За планувальною структурою міста територія проектування відноситься до планувальної зони № 1, житлового району Поділ. територія наближена до таких транспортних вузлів: станції метро синьої гілки – Тараса Шевченка та Конрактова площа; до культурно-розважальних об'єктів: Національний музей «Чорнобиль», мистецька галерея «АртПричал», Свято-Іллінська церква, Конрактова площа, Музей фото Іллюзій у Києві; до закладів освіти: Національний університет «Києво-Могилянська академія» і відноситься до 1 зони містобудівної цінності.

Головною магістраллю району є вулиці Набережно-Хрещатицька та Нижній Вал.

Рельєф ділянки переважно рівнинний з незначним ухилом поверхні.

Абсолютні відмітки поверхні землі території змінюються від 91 м до 98 м у БСВ.

Забудова території відбувалася переважно у 1950-1980 рр. Більша частина будинків середньоповерхової забудови. Переважно вони функціонують як – житлово-громадське, освітнє, існують комунально-складські підприємства.

У межах досліджуваної території розташовані такі значні громадські і промислові або комунальні, інженерні об'єкти, такі як нефункціонуючий

хлібзавод(за даними з інтернету), БЦ Астарта, Центр громадського здоров'я України, БЦ Доміно(повний перелік наведено в таблиці 1).

З територією проєктування межує річка Дніпро.

За даними на сьогодні, інфраструктура території, що ми розглядаємо, має мінімальний розвиток, будується(або на даний момент вже побудовано) новий ЖК за останні декілька років.

**ПЕРЕЛІК ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ
ПРОЄКТУВАННЯ**

№ за експл.	Найменування	Адреса	Площа, га
1	Клініка генетики та репродукції "Вікторія"	Почайнинська,70	0,23
2	Хлібокомбінат "ДП Київхліб"	Набережно-Хрещатицька,51	0,68
3	Медичний центр "МедіАН"	Ярославська,55	0,09
4	БЦ Astarta	Ярославська,58	1,02
5	Компанія Caris Ukraine Ltd	Ярославська, 56А	0,98
6	Києво-Подільська ВВеденська церква	Почайнинська, 27/44	0,24
7	Головне управління пенсійного фонду України у Київській обл. Університет третього віку.	вулиця Ярославська, 40,	0,2
8	Будинок дитячої творчості	вулиця Ярославська, 40,	0,2
9	Дитячий садок "Зайка"	Почайнинська, 41а	0,05
10	Центр громадського здоров'я	Ярославська, 41	0,15
11	Компанія-розробник програмного забезпечення	Ярославська, 39Г	0,04
12	ЦОК "Київенерго"	Волоська, 42	0,08
13	ОСББ "Щекавиця"	буд. 30/39, Щекавицька	0,14

14	Адвокатська фірма "Петро Бойко та Партнери"	Волоська, 50/38, оф. 26	0,5
15	Слідче управління фінансових розслідувань ДФС	Волоська, 52	0,5
16	Добродія клініка "Здоров'я сім'ї"	Волоська, 50/38	0,5
17	Школа-дитячий садок "Поділля"	Щекавицька, 43	0,32
18	Благодійний фонд "Після Служби"	Почайнинська, 25/49	0,04
19	БЦ Доміно	Нижній Вал, 51	0,33

Табл.1

2.2 Історична довідка

Досліджувана територія, розташована в історичній місцевості Києва яка має назву - Поділ, у пласкій долині басейну річки Почайна, на правому березі Дніпра.

Забудова цієї території розпочалося ще у далекому IX столітті, коли Поділ став важливим торгівельно-ремісничим центром Київської Русі. Його зручне розташування біля водних шляхів сприяло формуванню портових, ринкових і ремісничих кварталів.

Основна забудова формувалась у період від середини XVIII до початку XX століття, особливо активно - після великої пожежі 1811 року, яка завдала шкоди майже всьому Подолу. Внаслідок цього район був забудований за регулярною сіткою вулиць з прямими кварталами та класичною міською структурою.

Під час індустріального підйому XIX століття територія отримала новий імпульс розвитку - з'явилися промислові підприємства, склади, торговельні центри, частково збереглися елементи цегляної індустріальної забудови.

У XX столітті район пережив часткову модернізацію, однак значна частина історичної забудови — доходні будинки, церкви, садиби — збереглась донині, що визначає архітектурну унікальність цієї частини міста.

В межах досліджуваної території розташовані такі особливо цінні об'єкти культурної спадщини як:

ПЕРЕЛІК ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

№ за експл.	Найменування	Адреса	Вид
1	Комплекс споруд доброчинних закладів Ф.А. Терещенка: - Пологовий притулок для бідних породіль - Притулок нічліжний	вул. Нижній Вал, 49	пам'ятка архітектури місцевого значення

Табл.2

У межах досліджуваної території розташовано 2 об'єкти культурної спадщини, а саме 2 пам'ятки архітектури місцевого значення. Технічний стан об'єктів культурної спадщини в цілому задовільний. Район дослідження характеризується високим ступенем збереження історичної забудови. На території проектування існують дисгармонійні об'єкти - нові об'єкти без урахування історичного контексту з порушенням масштабності та архітектурно-пластичного ритму вулиць (зокрема деякі адміністративно-офісні комплекси з великою поверховістю та зашкеленими фасадами). Вони візуально конфліктують з оточенням і створюють контраст з малоповерховими історичними спорудами, що є недоречним в охоронній зоні.

2.3 Функціональний аналіз території

У межах території проектування знаходяться території: середньоповерхової житлової забудови, громадської забудови, закладів дошкільної, позашкільної і шкільної освіти, комунальних, інженерних об'єктів та споруд транспортного обслуговування. Існуюча забудова представлена переважно багатоквартирною середньоповерховою і багатоповерховою забудовою від 5 до 10 поверхів. Багатоквартирна житлова забудова щільно розташована в кварталах вздовж вулиці Щекавицька. Комунальна та інженерна забудова розміщена на території, переважно малими будівлями.

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

- житлової багатоквартирної забудови;
- громадської забудови;
- об'єктів транспорту;
- зони зелених насаджень;
- інженерних об'єктів та споруд.

Відповідно до рішень проекту Генерального плану м. Києва/ДПТ територія проектування відноситься до територій багатоповерхової житлової та громадської забудови, озелених територій.

ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ПРОЕКТУВАННЯ

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
Промислові підприємства та транспортні об'єкти				
1	Промислово-виробничі об'єкти Хлібокомбінат "ДП Київхліб"	0,68	400	-
2	АТП, СТО, гаражі, автотранспортні підприємства, автобази, автостоянки, тощо	1,56	60	-
	ВСЬОГО	2,19	60	-
Громадська забудова				
1	Навчальні заклади Дитячий садок «Зайка» Школа-дитячий садок «Поділля»	0,05 0,32	14 30	-
2	Заклади охорони здоров'я Клініка генетики та репродукції "Вікторія" Медичний центр "МедіАН" Центр громадського здоров'я Добродія клініка "Здоров'я сім'ї"	0,23 0,09 0,14 0,06	40 25 30 18	-
3	Інші об'єкти -БЦ «Астарта», Компанія Caris Ukraine Ltd -ЦБК "Київенерго", Компанія-розробник програмного забезпечення	1,25 0,125 0,14	433 - -	-

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
	-ОСББ "Щекавиця" -Адвокатська фірма "Петро Бойко та Партнери", Слідче управління фінансових розслідувань ДФС	0,46	14 - -	
	ВСЬОГО		447	-
Житлова забудова				
1	Багатоквартирна забудова	9,38	-	-
2	Садибна житлова забудова	-	-	-
	ВСЬОГО	9,38	-	-
Комунально-складська забудова, об'єкти інженерної інфраструктури				
1	Комунальні підприємства і складські об'єкти	0,08	4	-
2	Інженерні об'єкти	0,17	2	-
	ВСЬОГО	0,25	6	-
Озеленені території, неосвоєні території				
1	Зелені насадження загального користування	1,2	-	-
2	Зелені насадження спецпризначення	0,17	-	-
3	Не освоєні	-	-	-
	ВСЬОГО	1,37	-	-
Мережа вулиць				
1	Вулиці і проїзди (крім внутрішньоквартальних)	3,94	-	-
	ВСЬОГО	3,94	-	-

Табл.3

2.4 Планувальна організація території

Територія являє собою частину житлового району Подільського району міста Києва. Ділянка розташована в межах вулиць Нижній Вал, Щекавицька, Волоська та Оболонської набережної, в безпосередній близькості до ділових, торговельних і культурних об'єктів.

Громадська забудова, районного та місцевого значення в межах території налічує: бізнес-центр «Астарта», пекарню «Київхліб», та заклади які відносять до сфери обслуговування (наприклад, спа салони, кафе, магазини, тощо). Також є готелі, зони відпочинку, об'єкти для культурного відпочинку(галереї, виставки). Ще є вихід до прибережної зони Дніпра, де населення може відпочити.

До немікрорайонної території належать ділянки об'єктів, підприємств, установ, організацій і закладів обслуговування населення районного і загальноміського рівня, території зелених насаджень загального користування немікрорайонного рівня, території вулиць і доріг в червоних лініях. Решта територій, такі як прибудинкові території житлових будинків, території об'єктів повсякденного обслуговування населення (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади торгівлі і побутового обслуговування, ЖЕО тощо), ділянки немагістральних об'єктів інженерної інфраструктури (котлові, ТП, ГРП, насосні, свердловини тощо), гаражі і автостоянки (гостьові і постійного зберігання), що обслуговують мешканців прилеглих територій, зелені насадження обмеженого користування, відносяться до мікрорайонних територій.

Вулично-дорожня мережа займає територію площею 4,44 га.

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

- по вулиці Нижній Вал, що є магістраллю загальноміського значення і з'єднує житловий район з центром міста, Оболонським та Шевченківським районами.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Щекавицька, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Почайнинська, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Волоська, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Ярославська, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Турівська, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Веденська, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Територією проекту проходить вулиця місцевого значення вул. Нижній Вал, ширина її проїзної частини складає 9 м, ширина в червоних лініях — 20 м.

Всі вулиці мають тверде асфальтобетонне покриття.

Ст. метро “Контрактова Площа”(синя лінія) лінії знаходиться на відстані біля 0,9 км від території проектування. Під’їзд до станції метро здійснюється автобусним маршрутом №62 та №114, та маршрутним таксі який курсує вулицею Верхній Вал та Набережно-Хрещатицькою.

Громадський пасажирський транспорт представлений:

- автобусними маршрутами №62 та №114, а також численними маршрутними таксі.(по вулиці Нижній Вал та Набережно-Хрещатицькій)

Велоінфраструктура досліджуваної території не в повній мірі представлена маршрутами повз набережну, хоча як такої веломережі немає.

До об'єктів обслуговування автотранспорту відносяться: декілька приватних СТО на території кварталу, гаражі, також дві автостоянки, які знаходяться на території БЦ "Астарта".

Парки районного значення, сквери і озеленені території, переважно знаходяться за ділянкою проектування, в основному біля Контрактової площі. Також присутні зелені насадження обмеженого користування, які знаходяться в дворах кварталів. Водойма (р.Дніпро) – знаходиться 200 м від досліджуваної території зі східної сторони.

2.5 Характеристика забудови

Забудова кварталів переважно периметральна та рядкова, житлові групи виконані секціями та історичними будівлями.

Технічний стан забудови переважно – задовільний.

ОЦІНКА ТЕХНІЧНОГО СТАНУ ЗАБУДОВИ

Оцінка технічного стану	Адреси будинків	Загальна площа будинків, кв. м	%
Добрий	Турівська,29	3500	75
	Турівська,31/1	4200	73
	Почайнинська,44а	2800	80
	Набережно-Хрещатицька,49а	3100	85
Задовільний	Набережно-Хрещатицька,3	3600	70
	Набережно-Хрещатицька,3А	3400	68
	Турівська,31	4000	65
	Турівська,32	3800	70
	Почайнинська,64	3200	70
	Почайнинська,52	3500	70
	Щекавицька,51	3600	65
	Щекавицька,53	3700	60
	Щекавицька,55	3800	65
	Щекавицька,44	3900	70
	Щекавицька,42/48	4000	68
	Почайнинська,44	3500	70
	Почайнинська,38	3600	65
	Почайнинська,36	3700	70
	Почайнинська,25/49	3800	70
	Почайнинська,25/49А	3900	70
	Волоська,50/38	4000	64
	Волоська,36/38	4100	60
	Ярославська,39В	3200	70
	Волоська,46/32	3300	70
Щекавицька,40/37	3400	65	

	Почайнинська,35	3500	70
	Ярославська,47/29	3600	68
	Щекавицька,41	3700	65
	Щекавицька,45	3800	60
	Почайнинська,45/48	3900	70
	Введенська,42	4000	65
Незадовільний	-		
Ветхий	-		
Непридатний	-		
Разом			

Табл.4

Площі будинків та відсотки стану забудови – прийняті приблизні.

Існуючий житловий фонд в межах ПРОЕКТУ представлений багатоквартирною забудовою 7-9 поверхів. Житловий фонд багатоповерхової забудови становить ~ 137 тис. м² загальної площі квартир.

Середня поверховість будинків становить 9 поверхів.

Чисельність мешканців, що проживають в багатоквартирній забудові, прийнята за даними попереднього розрахунку ~490 ос./га і становить ~2759 тис. осіб, середня житлова забезпеченість по багатоповерховій забудові становить 22 м² на мешканця.

ПАСПОРТ ІСНУЮЧОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

№ з/п	Адреса	Поверховість	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв. м	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, (кв. м)	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб.
1	Турівська,29	8	3683,1	2926	757,1	36	97
2	Турівська,31	10	7879,2	5936,2	1943	60	162
3	Набережно-Хрещатицька,3А	5	3846	3244	602	74	200
4	Турівська,32	5	2630	2018	612	33	89
5	Почайнинська,64	9	2444,5	2075	369,5	54	146
6	Почайнинська,52	5	2540,9	2079	461,9	40	108
7	Щекавицька,51	5	1466	1313	153	25	68
8	Щекавицька,53	9	4524	3006	1518	35	95
9	Щекавицька,44	5	1887	1569,7	317,3	28	76
10	Щекавицька,42/48	5	2345,3	1797	548,3	34	92
11	Почайнинська,25/49	10	10434,9	7112,7	3322,2	66	178
12	Волоська,50/38	10	22108,5	14370,9	7737,6	130	351
13	Волоська,36/38	4	3769,5	2721	1048,5	45	122
14	Ярославська,39В	3	797,9	596,5	201,4	12	32
15	Волоська,46/32	5	1977,4	1469,5	507,9	25	68
16	Щекавицька,40/37	9	4287,5	3725	562,5	62	167
25	Почайнинська,35	8	6168,5	4993	1175,5	86	232
26	Ярославська,47/29	4	1840,7	1197,3	643,4	24	65
27	Щекавицька,41	5	3328,3	2278	1050,3	45	122
30	Введенська,42	9	3534,9	2797,1	737,8	107	289
	Всього		91494	67225	24269	1021	2759

В житлових будинка за вказаними вище адресами, розміщені приміщення загальною площею 91494 кв.м. В більшості багатоквартирний житловий фонд представлений 5- та 9- поверховими будинками періоду (1950-2005рр.). Чисельність населення всього мікрорайону 2759 тис. осіб, щільність населення 410 осіб/га.

2.6 Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування

Громадський центр районного значення займає місце на перетині вулиці Набережно-Хрещатицька та Верхій Вал, розташовано ТЦ “ЦУМ”, в якому розміщено багато офісних центрів та підприємницька діяльність. Заклади середньої освіти(школи) та дошкільної освіти(дитячі садки) розміщені в радіусі 500-800 м: 1 школа, 2 дитсадки. На території, обмеженій вулицями Щекавицька-Ярославська-Волоська-Набережно-Хрещатицька, знаходяться 2 дитячих дошкільних заклади, 1 загальноосвітня школа, 1 стоматологічна клініка, мінімум 4 аптеки, приватний медичний центр, бібліотека, кав'ярні, відділення банків, нотаріальні контори, поштові відділення, приблизно 12 закладів громадського харчування, магазини продовольчих і непродовольчих товарів, також перукарні, салони і тд.

Інша забудова, така як, адміністративні будівлі, офіси, та інші знаходяться на території району.

Територія проектування містить розгалужену та розвинену мережу об'єктів обслуговування громадян, що задовольняє будь-які потреби.

Установи народної освіти в межах проектної території представлені:

- дошкільними навчальними закладами: дошкільний навчальний заклад № 120 “Зайка” (проектна потужність –125 місць);
- загальноосвітніми навчальними закладами, що розташовані: середня загальноосвітня школа № 124 (проектна потужність –620 місць)

Радіуси обслуговування (ДНЗ- 500м, ЗОШ- 800м) дотримуються.

З числа установ охорони здоров'я на проектній території розташовані медичний центр, стоматологічна клініка, аптеки.

Установи культури й мистецтва представлені бібліотекою на території проектування.

У межах проектної території функціонують численні торговельні підприємства: підприємств продовольчої торгівлі (зокрема магазини мережі “Фора” , “АТБ”, “Сільпо”, тощо), які розміщені по всьому мікрорайону. Підприємства непродовольчої торгівлі, такі як: магазини квітів, канцтовари, побутова техніка, автозапчастини.

Підприємства громадського харчування: кав’ярні, кафе, ресторани, кафе швидкої їжі, фаст-фуди.

До підприємств безпосереднього побутового обслуговування населення на території проектування відносяться 5-7 перукарень, а також майстерні з ремонту одягу та взуття.

Крім того, в межах проектної території розташовані фінансові установи (відділення “Ощадбанк”, “Приват-Банк”), відділення “Нова пошта” №25, нотаріальна контора. На території кварталу (вул. Волоська - вул. Почайнинська) розміщено житлово-експлуатаційна контора №104.

Радіуси обслуговування дотримуються.

Узагальнена характеристика існуючої мережі підприємств та установ обслуговування наведена в табл.б.

**ПЕРЕЛІК ІСНУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ І УСТАНОВ
ОБСЛУГОВУВАННЯ ДЛЯ НАСЕЛЕННЯ**

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Дошкільні навчальні заклади				
Дошкільний навчальний заклад №120 “Зайка”	Почайнинская улица, 41а	<u>Місце</u> дітей	125	М
	Всього		125	
Загальноосвітні навчальні заклади				
Середня загальноосвітня школа	вулиця Щекавицька, 43	<u>Місце</u> дітей	620	М
	Всього		620	
Підприємства продовольчої торгівлі				
Сільпо	вулиця Ярославська, 56а	м ² торг. площі/ роб.місце	750	М
Магазин “ЧП ЕРАК”	вулиця Щекавицька, 45		402	М
	Всього		1152	
Підприємства непродовольчої торгівлі				
Магазин спортивного харчування	вулиця Турівська, 29	м ² торг. площі/ роб.місце	20	М
Магазин товарів для активного відпочинку	вулиця Почайнинська, 40		25	М
Весільна крамниця “Мадейра”	вулиця Почайнинська, 25/49		50	М
	Всього		95	

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Підприємства громадського харчування				
Кав'ярня "khoryv coffee Co."	вулиця Турівська, 36		22	М
Кав'ярня "BREWSELL"	вулиця Нижній Вал, 63		20	М
Кафе "Львівські круасани"	вулиця Ярославська, 47/29		12	М
Ресторан Dinner's	вулиця Ярославська, 58		45	М
Ресторан il Molino	вул. Набережно-Хрещатицька, 41		65	М
	Разом		164	
Підприємства побутового обслуговування				
Салон краси та здоров'я	вулиця Ярославська, 56А	роб. місьць	75	М
Салон краси "Beauty Rehab"	вулиця Нижній Вал, 51		50	М
Спа-салон "Royal thai"	вулиця Почайнинська, 52		46	М
Хімчистка "Unmomento"	вулиця Ярославська, 58		20	М
	Разом		191	

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Заклади фінансування та кредитування				
ПриватБанк	вулиця Волоська, 32/34	об'єкт11 м ² норм. пл.	110	<u>ММ</u> М
Райффайзен Банк	вулиця Ярославська, 58		110	<u>ММ</u> М
Нова пошта №25	вулиця Почайнинська , 50/49		70	М
	Разом		290	
Установи дозвілля, клуби				
Студія танцю	-	заг.площа	-	М, ЖР
	Разом	/ відвід.		
Спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи				
Podolsky спортивний комплекс	вулиця Ярославська, 56А	м ² заг.пл. /	84	М
	Разом	відв.за день	84	
Інші заклади				
ЖЕК	вулиця Волоська, 42,	об'єкт	40	М
Нотаріус Солом'яна Л.В.	вулиця Почайнинська , 50/49		8	М
	Разом		48	

Табл.6

РОЗРАХУНОК УСТАНОВ ТА ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	
<i>Установи народної освіти</i>							
1	Дошкільні навчальні заклади	місць	34	93	125		
2	Загальноосвітні школи	місць	114	315	620		
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи</i>							
4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	66	220		
5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² загальної площі	70	194	84		
6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	80	220	0		
<i>Установи культури і мистецтва</i>							

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	
7	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	м ² площі підлоги	50	138	0		
8	Кінотеатри та відеозали	місць	12	33	0		
9	Культові споруди	м ² загальної площі	-	0	0		
<i>Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування</i>							
10	Магазини продовольчих і непродовольчих товарів	м ² торгової площі	245,2	680	1247		
11	Підприємства громадського харчування	місць	7	20	164		
12	Підприємства безпосереднього	робочих місць	2	0	0		

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	Розміщення
	побутового обслуговування населення						
13	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну	10	27,59	0		
14	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну	4	11	20		
<i>Кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</i>							
15	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	0	0		
16	Відділення і філіали ощадного банку комерційні банки	опер. місце	1 операційне місце на 1-2 тис. осіб	3	12		
<i>Установи житлового-комунального господарства</i>							
17	ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	3	40		

№ п/ п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаютьс я на перспектив у	Нове будівни- цтво	
18	Пункт прийому вторинної сировини від населення	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	0	0		
19	Пожежні депо	Пожежний автомобіль	1 на 20,0 тис. осіб	0	0		

2.7 Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування

Територія характеризується не достатнім рівнем забезпеченості дворових просторів майданчиками для будь-якого призначення.

**ПИТОМІ РОЗРАХУНКОВІ ПОКАЗНИКИ ПРИБУДИНКОВИХ
МАЙДАНЧИКІВ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу	Забезпеченість		
			Розрахунок, м ²	Існуюча, м ²	Потреб а, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	16554	7828	8726
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	1931	4862	4862
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	559	0	559
4	Майданчики для господарських цілей	0,1	276	0	276
5	Майданчики для збирання побутових відходів	0,1	276	0	276
6	Майданчики для вигулювання домашніх тварин	0,3	828	0	828
7	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	2207	966	1351

8	Майданчики для занять фізкультурою	0,2	559	0	559
---	------------------------------------	-----	-----	---	-----

Табл.7

На даний час зелені насадження загального користування на території проєктування представлені саме біля БЦ “Астарта”. Решта території досить щільно озеленена насадженнями обмеженого користування – насадження прибудинкових територій і територій громадських закладів (дерева, чагарники, газони). Вздовж вулиць та в межах розв’язок існують смугові захисні та декоративні насадження (дерева, газони). Зелені насадження на території існуючої багатоквартирної забудови відносяться до озеленених територій обмеженого користування.

Територія характеризується середнім рівнем озеленення вулиць та дворових просторів 17 м²/особу(47540 м²/2759 осіб) (згідно діючих нормативів, озеленення житлових районів має складати не менше 25 %, або 6 м² /особу).

**МІСЦЯ ПОСТІЙНОГО ТА ТИМЧАСОВОГО ЗБЕРІГАННЯ
АВТОМОБІЛІВ**

ДЛЯ МЕШКАНЦІВ БАГАТОКВАРТІРНОЇ ЗАБУДОВИ

Квартал	Загальна кількість квартир	Чисельність населення (кільк. осіб)	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
			Розрахункові	Існуючі	Розрахункові	Існуючі
1	182	479	182	154	10	5
2	160	396	160	145	15	10
3	97	270	97	62	10	7
4	57	230	57	43	100	70
5	172	496	172	147	30	20
6	218	546	218	198	10	5
7	126	237	126	116	25	15
Разом	1012	2759	1012	966	200	132

Табл.8

2.8 Планувальні обмеження

Територія проєктування розташована в межах історичного ареалу міста, зони регулювання забудови, охоронної зони Поділ (Полосся).

До планувальних обмежень з точки зору охорони культурної спадщини, які розповсюджуються на досліджувану земельну ділянку, відносяться наступні обмеження: на територіях історичних ареалів здійснюється збереження традиційного характеру середовища, його охорона і раціональне використання території та об'єктів забудови, збереження їх містоформуючої ролі, що є пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів;

Район знаходиться в зоні регулювання висоти забудови із умов безпеки польотів, так як знаходить неподалік аеропорту “Жуляни”.

Частина існуючих житлових будинків розташована в межах санітарно-захисних зон існуючих гаражів, автостоянок, комунально-складських підприємств.

Існуючі санітарно-захисні зони:

- автостоянка – 25-35 м (ДСП 173-96, додаток №10);
- гаражі – 15 м (ДСП 173-96, додаток №10);
- котельня - 50 м (ДСП 173-96, додаток №4);

2.9 Основні техніко-економічні показники

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ МІКРОРАЙОНУ / ГРУПИ КВАРТАЛІВ

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	30
2	Кількість квартир	одиниць	1021
3	Загальна площа квартир	м ²	67225
4	Чисельність мешканців	осіб	2759
5	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	22
6	Територія житлової забудови	га	9,1
7	Мікрорайонна територія	га	20
8	Щільність населення	осіб/га	490

Табл.9

2.10 Висновки

Основними проблемами району забудови, що досліджується, є:

- Застарілість і непридатність існуючої забудови. Об'єкти, які знаходяться на ділянці, застарілі та мають недостатній рівень енергоефективності.
- Відсутнє належне забезпечення місцями тимчасового і постійного зберігання автотранспорту. На території дуже бракує паркомісць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.
- Наявність об'єктів незавершеного будівництва.
- На ділянці низький рівень озеленення та мало майданчиків для відпочинку.
- Часткове розміщення боксових гаражів на території мікрорайону впритул до території житлових будинків.

3. ПРОПОЗИЦІЇ ПО РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ

У зв'язку з недостатньою кількістю об'єктів соціально-побутового призначення, потребою у збереженні самобутності історичного Подільського району, недотримання сучасних санітарних та гігієнічних стандартів, а також наявністю ділянок, що використовується неефективно, цей проєкт пропонує реалізацію цілого комплексу реконструктивних заходів.

- Перепланування існуючого землекористування на вулицях Набережно-Хрещатицька та Турівська. Це передбачає вивільнення застарілих промислових та складських площ з подальшою їх заміною на житловому або змішану забудову.

- Модернізація житлового простору шляхом демонтажу фізично зношених та морально застарілих малоповерхових будівель на вулиці Почайнинська та у глибині кварталу. На їх місці буде створено комфортне середовище з новим житлом, зонами озеленення та громадського обслуговування.

- Оновлення поточного житлового фонду на вулицях Почайнинська та Волоська, який перебуває у задовільному стані. Це включатиме комплексне впорядкування прилеглих територій, утеплення фасадів та вдосконалення прибудинкової інфраструктури.

- Створення нових рекреаційних зон та пішохідних громадських просторів у внутрішньоквартальних проходах і дворах.

3.1 *Заходи по реконструкції території проектування*

Реструктуризація існуючого землекористування.

У північно-східній частині кварталу, між вулицями Турівською та Набережно-Хрещатицькою, виявлені ділянки з переважанням малоефективних складських та комунально-виробничих будівель. Хоча частина цих земель офіційно призначена для житлово-громадського використання, фактично вони використовуються не за призначенням.

У межах цієї зони (ділянки проектування) планується знести будівлю хлібокомбінату (яка за відкритими даними не функціонує) та окремі промислові об'єкти. На їх місці передбачається зведення багатоповерхового житлового комплексу на 150-180 квартир. Він включатиме вбудовані комерційні об'єкти (магазини, аптеки, кав'ярні, поштове відділення, хімчистки) та підземний паркінг на 120-150 автомобілів.

Реновація існуючої житлової і громадської території.

У центральній частині кварталу, неподалік від вулиць Почайнинська та Турівська, ідентифіковано низку об'єктів у незадовільному технічному стані. Це переважно старі малоповерхові житлові будинки, несанкціоновано збудовані гаражі та занедбані подвір'я. Оскільки їхня рентабельна реконструкція недоцільна, планується їх демонтаж з подальшим переплануванням території.

На вивільнених ділянках передбачається будівництво:

- Багатоповерховий житловий комплекс на 150-180 квартир.
- Багаторівневої наземної автостоянки на 100 машиномісць, розташованої з дотримання усіх санітарно-захисних норм.
- Спортивні корти (майданчики), футбольний та тенісний.

Крім цього, у кварталі буде облаштовано сквер з фонтаном, лавками, озелененням та освітленням, що створюють комфортний простір для щоденного відпочинку мешканців.

Модернізація існуючого житлового фонду.

Для збереження існуючого житла на вулицях Волоській та Почайнинській передбачена модернізація без відселення мешканців. Роботи включатимуть:

- Утеплення фасадів із застосуванням сучасних енергоефективних матеріалів.
- Заміну інженерних комунікацій.
- Облаштування нових входних груп та пандусів.
- Ремонт внутрішньоквартальних проїздів та тротуарів.

Особлива увага приділяється благоустрою: встановленню нових лавок, урн для сміття, створенню ігрових зон для дітей та спортивних майданчиків.

Реалізація запропонованого комплексу заходів дозволить:

- Збільшити щільність житлової забудови, дотримуючись усіх нормативів.
- Розширити житловий фонд приблизно на 10 000 м²
- Забезпечити населення повноцінною системою обслуговування.
- Розширити площі озеленення, включаючи висадку таких дерев, як граб, каштан, горобина, та декоративних кущів (барбарис Тунберга, бирючина).
- Облаштувати сучасний благоустрій: встановити вуличні меблі, облаштувати майданчики, облаштувати освітлення.
- Оптимізувати структуру проїздів та під'їздів, усуваючи конфлікти між пішохідними та транспортними потоками.

Прогнозується, що чисельність населення кварталу зросте приблизно на 500-800 осіб. При цьому буде збережено комфортне життєве середовище та архітектурна гармонія з історичним Подолом.

4. КОНСТРУКТИВНИЙ РОЗДІЛ

4.1 Містобудівний розрахунок проєктованих об'єктів

Ділянка реконструкції №1 на вул. Набережно-Хрещатицька, в межах кварталу, обмеженого вулицями Турівська, Щекавицька, Почайнинська.

Аналіз існуючої забудови північно-східної частини досліджуваного кварталу виявив територію, що переважно використовується для комунально-складських потреб, при цьому її будівлі перебувають у незадовільному технічному стані. Ця ділянка демонструє значний потенціал для перетворення на житлову зону з інтеграцією об'єктів повсякденного обслуговування.

Розрахунок чисельності майбутнього населення

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 (таблиця 6.3), для багатоповерхової житлової забудови (6-9 поверхів) мінімальна площа земельної ділянки на одну особу становить 20 м²/особу. Загальна площа ділянки, що проєктується 29 314 м² (3га).

Таким чином, максимально допустима чисельність населення становитиме:

$$29314 \text{ м}^2 / 20 \text{ м}^2 = 1465 \text{ осіб}$$

З урахуванням середнього розміру сім'ї за державною статистикою, що становить 2,5 особи на квартиру, кількість квартир складатиме:

$$1465 \text{ осіб} / 2,5 \text{ особи} / 1 = 586 \text{ квартир}$$

Житлова та загальна площа:

Згідно з Генеральним планом м. Києва, норматив житлової забезпеченості становить 27 м²/особу.

Прогнозована житлова площа складатиме:

$$1465 \text{ м}^2 * 27 \text{ м}^2 / \text{особу} = 39\,555 \text{ м}^2$$

Загальна площа (із застосування коефіцієнта 1,25) буде:

$$39\,555 \text{ м}^2 * 1,25 \text{ м}^2 / \text{особу} = 49\,443,75 \text{ м}^2$$

Поверховість та секційність забудови:

Враховуючі існуючі планувальні обмеження, характер історичної забудови Подолу, норми інсоляції та щільність оточення, прийнято рішення про будівництво новобудови заввишки 9 поверхів.

Орієнтовна площа забудови для однієї секції становить 1100 м².

Кількість секцій визначається наступним чином:

$$49\,443,75 \text{ м}^2 / 9 \text{ поверхів} / 1100 \text{ м}^2 = 5 \text{ секцій}$$

Отже, передбачається зведення 4-секційного 9-поверхового житлового комплексу з інтегрованими об'єктами обслуговування.

Нормативну площу майданчиків приймаємо згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019:

№ п/ п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу (ДБН Б.2.2-12, табл. 6.4)	Розрахункові показники, кв. м
1	Озеленені території, пішохідні доріжки	6,0	8790
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	1025,5
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	293
4	Майданчики для збирання побутових відходів	0,07	102,5
5	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	0,8	1172
6	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	146,5
7	Майданчики для занять фізкультурою	2	2930

Табл.10

Постійне зберігання:

Відповідно до таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019, у Центральній планувальній зоні кількість машиномісць для постійного зберігання повинна відповідати кількості квартир. Таким чином, необхідно передбачати 175 машиномісць, які будуть розміщені у підземному паркінгу під житловим комплексом.

Гостьова стоянка:

Для гостьової стоянки передбачається 15% від основної кількості паркомісць:

$$175 * 0,15 = 26 \text{ місць}$$

Нормативні відстані між забудовою:

Проектні рішення розроблено з дотриманням таких вимог:

Мінімальна відстань між довгими сторонами будівель — 20 м.

Відстань від торців будинків з вікнами — не менше 15 м.

Від дитячих майданчиків до вікон — від 12 м до 40 м.

Від спортивних майданчиків — не менше 10 м.

Від господарських майданчиків — не менше 20 м.

Відстань для протипожежного доступу — не менше 6 м.

Всі планувальні рішення повністю враховують ці вимоги, забезпечуючи належну інсоляцію, доступність, безпеку функціонування середовища та загальну відповідність проекту чинним нормативним документам.

4.2 Перспективний житловий фонд та розселення

Майбутня чисельність мешканців на проєктованій території розраховується з урахуванням як наявного житлового фонду, так і нових багатоповерхових будівель, що передбачені в рамках реконструкційних заходів.

Загальні дані:

Населення в уже існуючій багатоповерховій забудові оцінюється приблизно в 1260 осіб.

Чисельність мешканців у нових житлових комплексах 1465 осіб.

Таким чином, сукупна перспективна чисельність населення в межах проєктованої території досягне близько 1725 осіб.

**Показники існуючого та перспективного житлового фонду,
чисельності населення в кварталах існуючої багатоповерхової забудови**

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, кв.м	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Існуючий житловий фонд					
вул. Введенська,36	5	2	4500	80	200
вул. Почайнинська,28	5	2	5400	90	225
вул. Щекавицька,51	6	2	6750	104	310
Проектний житловий фонд					
вул. Набережно-Хрещатицька	9	5	16530	175	1465
Разом	-	-	33180	449	2200

Табл.11

Щільність населення:

Площа території, що розглядається в проєкті, становить 3,2 га.

Середня щільність поточного населення складає приблизно 420 осіб/га.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, оптимальна щільність населення в кварталах, що мають повний комплекс об'єктів обслуговування, варіюється в межах 180–450 осіб/га.

Таким чином, запропоноване проєктне рішення відповідає встановленим нормативним вимогам, не спричиняє надмірного навантаження на територію та сприяє збереженню затишного характеру внутрішньоквартального простору.

Вбудовано-прибудинкові приміщення

У новому житловому комплексі по вул. Набережно-Хрещатицькій передбачено громадський блок на першому поверсі із загальною площею 1300 м². До його складу входять такі об'єкти:

ПОКАЗНИКИ ПРОЄКТНИХ ВБУДОВАНО–ПРИБУДОВАНИХ ПРИМІЩЕНЬ

№ за експл.	Назва	Одиниця виміру	Значення показників
	1. Громадський комплекс в першому поверсі житлового будинку експлікаційний №1, у тому числі:	кв. м	
	- магазин продовольчих товарів	кв. м торг. площі	200
		роб. місць	8
	- магазин непродовольчих товарів	кв. м торг. площі	150
		роб. місць	6
	- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності	кв. м заг. площі	180
		роб. місць	5
	- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	кв. м заг. площі	220
		роб. місць	8
	- салон краси	кв. м заг. площі	100

№ за експл.	Назва	Одиниця виміру	Значення показників
		роб. місць	4
	- кабінети сімейного лікаря (центр сімейної медицини)/ стоматологія	кв. м заг. площі	100
		роб. місць	4
	- приймальні пункти побутового обслуговування (для хімчистки, прання білизни, ремонту одягу, взуття тощо)	роб. місць	4

Табл.12

4.3 *Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання легкових автомобілів.*

Потреба в паркувальних місцях для постійного розміщення автомобілів на території проєктування для населення визначається згідно з ДБН Б.2.2-12 (табл. 10.5). Для центральної планувальної зони Києва встановлено норматив: одне машиномісце на одну квартиру.

У запланованому житловому комплексі передбачається будівництво 175 квартир. Відповідно, мінімальна необхідність у місцях для постійного зберігання становить:

$$175 \text{ квартир} * 1 = 175 \text{ паркомісць}$$

Ці місця планується облаштувати в підземному паркінгу під новобудовою.

Враховуючи також існуючий житловий фонд (280 квартир) у кварталах по вулицях Введенській, Почайнинській та Волоській, сукупна потреба для всього проєктуемого району становить: 455 квартир * 1 = 455 паркомісць

Загальна ємність об'єктів паркування становить:

Новий підземний паркінг – 175 місць

Наземний паркінг – 120 місць

Додаткові паркувальні місця будуть створені у вигляді підземно-наземного паркінгу змішаного типу на 100 місць.

Загальна спроможність : 395 місць

Рівень забезпечення становитиме 86 %, дефіцит – 60 машино-місць.

В таблиці 13 наведена потреба в місцях постійного та тимчасового зберігання автомобілів для мешканців.

Вид забудови	Загальна кількість квартир	Чисельність населення, осіб.	Необхідна кількість машино-місць	Гостьові стоянки машино-місць
Існуюча забудова				
Багатоповерхова	280	740	280	41
Проектна забудова				
Багатоповерхова	175	730	175	26
Разом	455	1465	455	67

Табл.13

Для повного задоволення потреб населення проектом передбачені такі заходи:

- 100% забезпечення нового житлового комплексу паркомісцями у підземному паркінгу.
- Реконструкція існуючих стоянок з метою їх перетворення на сучасні багатоповерхові паркінги.
- Створення гостьових стоянок на відкритих майданчиках з достатньою кількістю місць.

Ці ініціативи дозволять гарантувати комфортне проживання, організоване паркування та сталу мобільність в умовах щільної міської забудови.

4.4 Пропозиції щодо благоустрою території

У межах реконструйованої частини Подільського району, зокрема на ділянка, які наразі займають типові гаражні бокси планується вивільнення простору для нового функціонального призначення - а саме, для створення озелених територій та елементів благоустрою.

На цих ділянках передбачається розміщення нових спортивних майданчиків, зон для відпочинку дорослого населення та місць для тимчасового зберігання велосипедів. Усі ці благоустрою будуть формуватися згідно з чинними нормативами.

Озеленення:

В рамках реновації житлових кварталів проектом передбачається:

- Створення озеленення обмеженого користування
- Реконструкція зелених насаджень загального користування
- Збереження та оновлення існуючої рослинності.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, площа озеленення має становити не менше 6 м² на особу, або не менше 40% від загальної площі мікрорайону. При прогнозованій чисельності населення у 1465 осіб, мінімальна площа озелених територій повинна складати **1,04 гектара**.

У проєкті заплановано:

- Облаштування нових зелених зон на місці демонтованих гаражів – орієнтовно 0,4га.
- Створення скверу в межах кварталу.

- Озеленення прибудинкових територій нових та модернізованих будівель – орієнтовно 0,55га.

Загально проєктована площа озелених територій становитиме приблизно 1,04 га, що повністю відповідає нормативним вимогам.

РОЗРАХУНОК ОЗЕЛЕНИХ ТЕРИТОРІЙ ОБМЕЖЕНОГО КОРИСТУВАННЯ

Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН	Необхідно озелених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб		Існуюча забезпеченість, кв. м	Запроєктовано, кв. м
			існуюча	перспективна		
Зелені насадження в межах кварталу, що проєктується	6	1465	740	1464	0,45	1,05

Табл.14

Пішохідні зв'язки:

Передбачається модернізація існуючої пішохідної мережі для забезпечення зручного сполучення з ключовими об'єктами:

- Зупинки громадського транспорту.
- Дитячі садки та школи.
- Об'єкти громадського обслуговування.
- Зелені зони та рекреаційні простори.

Проект передбачає оновлення тротуарів, створення безбар'єрного середовища та встановлення тактильної плитки для маломобільних груп населення.

Прибудинкові території

Проектне функціональне використання та питомі розміри елементів житлової території мають відповідати розрахунковому балансу житлової території згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

Розрахункові показники прибудинкових майданчиків наведені в таблиці 15.

ПИТОМІ РОЗРАХУНКОВІ ПОКАЗНИКИ ПРИБУДИНКОВИХ МАЙДАНЧИКІВ ПРОЄКТНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

№ п/ п	Майданчики	Розрахункові показники для існуючого населення, кв. м	Розрахункові показники для перспективного населення, кв. м	Передбачається додаткове будівництво, кв. м
1	Ігрові майданчики для дітей	265	322	690
2	Майданчики для відпочинку дорослого населення	164	195	340
3	Майданчики для збирання побутових відходів	87	103	119
4	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	220	175	395

5	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	55	70	170
6	Майданчики для занять фізкультурою	684	966	2930

Табл.15

Для покращення естетики міського простору передбачається:

- Встановлення малих архітектурних форм: лави, урни, ліхтарі.
- Розміщення альтанок, гойдалок, пісочниць у внутрішньоквартальних зонах.
- Використання вітчизняних елементів благоустрою, що відповідають стандартам безпеки та довговічності.

ПЕРЕЛІК ПРОПОНОВАНИХ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ, ІНШИХ РЕКОНСТРУКТИВНИХ ЗАХОДІВ

№ за експлікацією	Назва об'єкту/заходу	Площа ділянки, м²	Площа забудови, м²	Поверховість	Загальна площа, м²
1	Новий ЖК	9185	6862	9	9185
2	Модернізація фасадів	18622	18622	6-9	18622
3	Облаштування майданчиків	5442	-	-	5442
4	Будівництво аптеки	62	62	1	62
5	Будівництво продуктових магазинів	866	753	1	866

6	Будівництво поштового відділення	40	40	1	40
7	Парковки	15080	12650	1	15080
8	Облаштування хімчисток	265	120	1	265
9	Будівництво спортивних майданчиків	2930	2116	-	2930

Табл.16

БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Території	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	%	Площа, га	%
	Територія в межах проекту	20	100	20	100
	у тому числі:				
1	- житлова забудова	10,3	51	11,07	55
2	- ділянки установ і підприємств обслуговування	3,94	19	2,09	10
3	- зелені насадження загального користування	0,6	3	1,68	8
4	- вулиці в межах червоних ліній	4,44	22	4,44	22
5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, транспорту тощо)	0,72	5	0,72	5

Табл.17

5. ВИСНОВКИ

Виконана кваліфікаційна робота присвячена актуальній проблемі реконструкції території, обмеженої вулицями Нижній Вал – Набережно-Лугова – Волоська – Почайнинська – Введенська в м. Києві. Проведене дослідження дозволило глибоко проаналізувати поточний стан цього історичного району Подолу, виявити його ключові функціональні, планувальні та екологічні виклики, а також розробити комплексні пропозиції, спрямовані на його сталий розвиток.

У ході роботи було виявлено низку проблем, включаючи дефіцит об'єктів громадського обслуговування, фізичне та моральне зношення частини житлового фонду, неефективне використання земельних ресурсів, а також недостатній рівень благоустрою та озеленення. Актуальність теми підкреслюється необхідністю гармонійного поєднання збереження унікальної історико-культурної спадщини району з потребами сучасного міського життя.

Ключовими пропозиціями, розробленими в рамках цього проєкту, є:

- Будівництво нового житлового комплексу, що складається з 5 секцій, який не лише розширить житловий фонд, а й буде оснащений сучасним підземним паркінгом, забезпечуючи комфортні умови для мешканців та вирішуючи проблему дефіциту місць для зберігання автомобілів.
- Створення широкої мережі спортивних майданчиків, що сприятиме підвищенню якості життя населення та стимулюватиме здоровий спосіб життя, забезпечуючи доступні зони для фізичної активності.
- Облаштування додаткових наземних парковок, що дозволить оптимізувати організацію дорожнього руху та паркувального простору, мінімізуючи хаотичне паркування на прибудинкових територіях.

- Формування нового скверу, який стане важливою зеленою зоною, місцем відпочинку та соціалізації для мешканців району, покращуючи екологічну ситуацію та естетичний вигляд території.

Запропоновані заходи ґрунтуються на детальних містобудівних розрахунках, враховують нормативні вимоги щодо щільності населення, забезпеченості інфраструктурою та благоустроєм. Результати роботи демонструють можливість підвищення якості міського середовища, збереження культурної самобутності району та підвищення соціальної інтеграції населення.

Таким чином, дана кваліфікаційна робота є актуальним та практично значущим дослідженням, що пропонує конкретні рішення для трансформації обраної території Подолу, роблячи її більш функціональною, комфортною та привабливою для життя, зберігаючи при цьому її унікальний історичний характер.

6. ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

Посилання на закони України:

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». К. – 2011 (від 17 лютого 2011р. №3038 – VI).
2. Закон України «Про основи містобудування». – К. – 1992 (від 16 листопада 1992р. №2780 – XII).
3. Закон України «Про транспорт». – К. – 1994 (від 10.11.94 №233/94– ВР).
4. Закон України «Про дорожній рух». – К. – 1992 (від 28.01.93 №2953 – XII).
5. Закон України «Про охорону культурної спадщини». – К. – 2000 (від 8 червня 2000 р. N 1805-III).

Посилання на норми і стандарти України:

6. ДБН Б 2.2-12:2019. Планування та забудова територій. К.: Мінрегіон України, 2019. – 177 с. (чинні з 1.10.2019).
7. ДБН Б. 2.2-5:2011. Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. К.: Мінрегіонбуд України, 2012. – 61с. (чинні з 1 вересня 2012 р.).
8. ДБН Б.1.1-14:2012. Склад та зміст детального плану території. К.: Мінрегіон України, 2012. – 81 с. (чинні з 1.10.2012 р., зміна №1 чинна від 1 травня 2018 р.).
9. ДБН В.1.1.-46:2017. Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення. – К.: Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України, 2017. – 46 с. (чинні з 1.11.2017 р.).
10. ДБН В 2.3-5:2018. Вулиці та дороги населених пунктів. К.: Мінрегіон України, 2018. – 55 с. (чинні з 1.09.2018).
11. ДБН В.2.3-15:2007. Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. К.: Мін. будівництва архітектури та житлового та комунального господарства України. 2007. – 35 с. (введено в дію з 01.08.2007, зміна №1 – чинна з 01.10.2018, зміна №2 – чинна з 01.07.2019 р.).
12. ДСТУ Б А.2.4-2:2009 СПДБ. Умовні позначки і графічні зображення елементів генеральних планів та споруд транспорту. – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 31 с. (чинні з 23.01.2009 р. №23).

13. ДСТУ Б А.2.4-4:2009 СПДБ. Основні вимоги до проектної та робочої документації. Зі зміною №1.– К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 70 с. (чинні з 24.01.2009 р. №29).
14. ДСТУ Б А.2.4.6-2009 СПДБ. Правила виконання робочої документації генеральних планів – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 38 с. (чинні з 23.01.2009 р. №24).
15. ДСТУ Б А.2.4-29:2008 СПДБ. Автомобільні дороги. Земляне полотно і дорожній одяг. Робочі креслення. – К.: Мінрегіонбуд України, 2008. – 32 с. (чинні з 01.01.2010 р.).

Посилання на книги, довідники, навчально-методичні матеріали:

16. Биваліна М.В. Інженерний благоустрій міських територій. Містобудівні методи оцінки якості міського середовища: навч. посібник для студ. спец. "Міське буд-во і госп-во"/М.В.Биваліна; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.-Київ: КНУБА, 2014. -214 с.-(іл.) .
https://library.knuba.edu.ua/books/28_1_13.rar
17. Биваліна М. В. Інженерний благоустрій міських територій: метод. і вказ. до виконання практичних занять та курсового проекту : для студентів, які навчаються за ОПП та ОНП "Міське будівництво та господарство" другого (магістерського) рівня вищої освіти спеціальності 192 "Будівництво та цивільна інженерія"/М.В.Биваліна ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.-Київ:КНУБА,2022. -104 с.
http://library.knuba.edu.ua/books/4_IV_22.pdf
18. Дендрофлора України. Дикорослі й культивовані дерева і кущі. Покритонасінні. Довідник / Кохно М.А., Пархоменко Л.І., Зарубенко А.У. та інші. За ред. М.А. Кохна. – К.: Фітосоціоцентр, 2002. – 448 с.
http://www.library.univ.kiev.ua/ukr/elcat/new/detail.php3?doc_id=771999
19. Інженерна підготовка міських територій. Проектування дощової каналізації. Методичні вказівки до практичних занять та виконання курсового проекту / уклад. О.В. Приймаченко., А.А. Лютіков, В.А. Маляр, О.Д. Міщенко. – К.: КНУБА, 2022. – 28 с.
https://library.knuba.edu.ua/books/15_4_22.%20%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20doc.pdf
20. Проектування схеми генплану міста: методичні рекомендації до виконання практичних робіт та курсового проекту / М.М. Дьомін та ін.– Київ: КНУБА, 2022. – 52 с. https://library.knuba.edu.ua/books/14_4_22.pdf
21. Проектування території житлової забудови. Функціонально-планувальна організація мікрорайону: методичні вказівки до виконання курсової роботи. / М.М. Дьомін та ін.– Київ: КНУБА, 2022. – 46 с.
https://library.knuba.edu.ua/library/page_link.php?DocId=190217&DocURL=https://library.knuba.edu.ua/books/186_3_7.rar
22. Плешаковська А.М. Проект розподілу житлової території кварталу (мікрорайону): Методичні вказівки до виконання курсового

- проекту/Київський національний університет будівництва і архітектури . - Київ:КНУБА,2005 .-36 с. https://library.knuba.edu.ua/books/20_3_5.rar
23. Міські дорожньо-транспортні споруди: методичні вказівки до виконання практичних завдань і курсового проекту / М.М. Осетрін та ін.. – Київ: КНУБА, 2023. – 60 с. http://library.knuba.edu.ua/books/19_3_23.pdf
24. Міські вулиці, дороги та транспорт: методичні вказівки до виконання навчального практикуму для студентів спеціальності 7.06010103 «Міське будівництво та господарство» денної форми навчання / уклад. М.М. Осетрін, С.В. Дубова, Г.Ю. Васильєва. – К.:КНУБА, 2013. – 28 с.
25. Осетрін М.М. Міські дорожньо-транспортні споруди: Навчальний посібник для студентів ВНЗ. – К.: ІЗМН, 1997. – 196 с.
26. Проектування автомобільних доріг: Підручник у 2 ч. / За ред. О.А. Білятинського, Я.В.Хом'яка. - Ч.1. - К.: Вища шк., 1997. - 518 с. Ч.2. - К.: Вища шк., 1998. - 416 с.
27. Проектування і розрахунок споруд інженерного захисту міських територій. Методичні рекомендації до виконання курсового проекту з дисципліни "Споруди інженерного захисту територій" для студентів спеціальності "Міське будівництво і господарство". Укл. С.Б. Усаковський, В.С.Ніщук – Київ: КДТУБА, 2009.
28. Чередніченко П.П. Вертикальне планування вулично-дорожньої мережі міст: Навчальний посібник. - К.: КНУБА, 2002. – 180 с.