

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування

Кафедра міського господарства

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Завідувач кафедри

доц. Апостолова-Соса Л.О. _____

« _____ » _____ 2025 р.

**Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи бакалавра**

на тему «Реконструкція території кварталів у місцевості Пуца-Водиця в м.
Києві»

Виконала: студентка ІV курсу, групи МБГ-21-2, Глазун К.О.

Галузь знань: 19 « Архітектура та будівництво»

Спеціальність:

192 « Будівництво та цивільна інженерія»

ОПП: «Міське будівництво та господарство»

Керівник _____

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-Соса Л.О.

“ _____ ” _____ 202_ року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ БАКАЛАВРА СТУДЕНТУ

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту _____

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*)

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 проєктованих об'єктів
 - 4.2. Перспективний житловий фонд та розселення
 - 4.3. Розрахунок потреби та розміщення закладів дитячої дошкільної освіти і шкіл
 - 4.4. Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання легкових автомобілів

4.5. Пропозиції щодо благоустрою території

5. ВИСНОВКИ

6. ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ВСТУП

Урбаністика – невід’ємна частина нашого життя. Завдяки їй ми можемо формувати простори, з яких складаються наші населені пункти, зручними, комфортними та привабливими для людей. Можливо хтось недооцінює цю галузь знань, але вона дуже впливає на нашу буденність, і я хочу використовувати усі свої знання на користь усіх людей, щоб покращувати їхнє життя.

Сучасні реалії показують, що реконструкція житлових кварталів, та і в цілому населених пунктів, стануть у пригоді нашій країні, не тільки після завершення бойових дій, але і під час них. Звільнені міста та постраждалі райони від бойових дій потребують відновлення, і хто як не ми, візьметься за це. Люди як ніколи потребують безпечних та комфортних просторів прямо тут і зараз, і ми тут, щоб навчитися надавати їх жителям нашої країни.

У цьому проєкті я дослідила північно-західну частину Києва, а саме – частину мікрорайону Пущі-Водиці, яка є частиною Оболонського району, та розробила проєктні рішення, виходячи з аналізу даної території, для цієї місцевості, яка має високий потенціал для розвитку.

Пуща-Водиця – це неймовірна місцевість, яка поєднує в собі купу привабливих аспектів для життя, а саме: рекреаційні території (пляжі, парки, ліси навколо, санаторії та багато іншого), історичну частину району, яка потребує охорони та реставрації (дерев’яні мережевні дачні будиночки), неймовірні пейзажі, чисте повітря, комфортний темп життя, що не притаманне для більшої частини Києва, транспортне сполучення швидкісним трамваем і не тільки.

Реконструкція – це не тільки про відремонтовані будинки та прокладені нові комунікації, це також про покращення просторів, заповнення прогалин у потребі мешканців, створення зручної, красивої, безпечної, комфортної місцевості, яка відповідає сучасним потребам усіх людей, як місцевих жителів, так і гостей району, які приїжджають сюди відпочити. При цьому важливо зберегти природничу та історичну складову цієї території.

Мета цієї роботи полягає у тому, щоб запропонувати ідеї з розробки зручного, комфортного, привабливого, покращеного міського простору Пущі-Водиці, водночас зберігши природничу та історичну складові.

Перед собою я поставила такі завдання:

- Дослідити зародження та розвиток Пущі-Водиці;
- Проаналізувати сучасний стан території та забудови на ній;
- Виявити чого не вистачає на території з погляду містобудівних норм, а також з погляду місцевих жителів;
- Запропонувати ідеї, які відповідатимуть усім потребам.

Об'єктом дослідження виступає ділянка території Пущі-Водиці між вулицями Федора Максименка та Лісна, а також обмежується 6-ю та 10-ю лініями.

Предметом дослідження є проєктні рішення запропоновані у рамках даного проєкту.

Пояснювальна записка складається з трьох основних частин. Перша – аналітична, де я досліджую історію місцевості, та аналізую сучасний стан території та забудови на ній. Друга частина – це розрахунково-проєктний розділ, де я надаю проєктні пропозиції, щодо покращення благоустрою території. Конструктивний розділ – це третя частина, де я розраховую усі нормативні показники щодо проєктних пропозицій на даній ділянці.

Тема дуже актуальна, враховуючи те що погляди та цінності людей змінюються, район частково постраждав від бойових дій та район не використовує усі свої туристичні та рекреаційні потенціали.

2. МІСТОБУДІВНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ

2.1. Характеристика місця розташування території

Територія проектування площею 46,5 га розташована у оболонському адміністративному районі м. Києва і обмежена вулицями Федора Максименка, 6-а лінія, Лісна, 10-а лінія.

Досліджувана територія межує з північного заходу та південного сходу через 10-у лінію та 6-у лінію відповідно з житловою і громадською забудовою оболонського району, з південного заходу та північного сходу через вул. Федора Максименка та вул. Лісову відповідно – з територією оболонського району.

Згідно планувальної структури міста територія проектування відноситься до планувальної зони №4, житлового району Пуща-Водиця. Ця територія наближена до транспортного вузла на перетині вулиць Мінська та Велика окружна і відноситься до зон природно-ландшафтної та історико-рекреаційної містобудівної цінності.

Головні магістралі району проектування: вулиці Миколи Юнкерова, Квітки Цісик.

Рельєф території переважно рівнинний з незначним ухилом поверхні.

Абсолютні відмітки поверхні землі території проекту змінюються від 139,7 м до 150,7 м (виміряні за Балтійською системою висот від Кронштадтського футштока).

Нинішня забудова склалася переважно у другій половині ХХ ст. Більшість забудови є малоповерховою, існують невеликі ділянки багатоповерхової забудови. Переважаюче функціональне призначення забудови – громадсько-житлове.

У межах досліджуваної території розташовані такі значні громадські об'єкти: Санаторій-профілакторій «Славутич», Церква Серафима Саровського

УПЦ, Центр соціальної реабілітації Ковчег, Спортивно-оздоровчий комплекс "Дніпро", Медичний реабілітаційний центр Міністерства внутрішніх справ України "Пуца Водиця" та інженерний об'єкт у вигляді трамвайних колій, який сполучає з різними районами міста (повний перелік наведено в табл. 1).

З територією проектування межує сквер, на території якого розміщується ставком Горащиха.

На сьогодні інфраструктура території, що розглядається, не має активного розвитку.

Таблиця 1

Перелік землекористувачів в межах території проектування

№ за експл.	Найменування	Адреса	Площа, га
1	Київський психоневрологічний інтернат	вул. Миколи Юнкерова, 37	1,7
2	Санаторій-профілакторій "Славутич"	вул. Миколи Юнкерова, 38	2,2
3	Державна пожежно-рятувальна частина Оболонського району №10	вул. Квітки Цісик, 38	0,7
4	Медична лабораторія "ІММД"	вул. Квітки Цісик, 40	0,1
5	Церква Серафима Саровського УПЦ	вул. Миколи Юнкерова, 42	0,5
6	Майстерня 1749	вул. Квітки Цісик, 41	0,1
7	Центр соціальної реабілітації Ковчег	вул. Квітки Цісик, 40	4,1

8	Спортивно-оздоровчий комплекс "Дніпро"	вул. Миколи Юнкерова, 47	2,8
9	Медичний реабілітаційний центр Міністерства внутрішніх справ України "Пуща Водиця"	вул. Миколи Юнкерова, 48	2,7
10	Заклад дошкільної освіти №52	вул. Квітки Цісик, 48	2,4
11	Спеціальна школа-інтернат I-III ступенів №4	вул. Миколи Юнкерова, 55	2,4
12	Комплексна дитячо-юнацька спортивна школа "Пуща-Водиця"	вул. Квітки Цісик, 54	2,1

2.2. Історична довідка

Ділянка проектування розташована в історичній місцевості Києва Пуща-Водиця, у пласкій долині басейну ріки Ірпінь, на правому березі Дніпра.

Містобудівне засвоєння досліджуваної території розпочалося з 1890-х, коли міська дума прийняла рішення про заснування дачного поселення. Його основна забудова відбувалася у 50-60-х роках минулого століття із побудовою курорту.

Розгорнута інформація

У 1857 році на місці майбутнього курорту існував лише непрохідний ліс, а на місці парку – був один єдиний Хутір Чиновниці Ольги Дзегановской (Старцевой).

На місці популярного сьогодні серед Киян пляжу – знаходилось урочище Братський Монастир.

Частина лісу відновлювалася після нищівної пожежі 1841 року.

Що таке літо у Києві кінця XIX початку XX ст.? Це спека, шум та бруд від кінних екіпажів..

У житті Киян кінця 20 сторіччя – дуже важливе місце посідав літній відпочинок від міста, місцем такого відпочинку служили дачі.

Дачні поселення були побудовані на Дарниці та Святошині, туди навіть була протягнута лінія залізничного сполучення та побудовані залізничні станції! (Святошинська станція збереглася і нині, але не використовується).

Кажуть слово Дача походить від слова «дарувати», і перші дачі на території імперії дарували чиновникам. Але у Києві ділянки під забудову здавалися в оренду за хороші гроші.

Попит був такий великий, що довелося розширювати кількість місць відпочинку – і йти підкорювати місця де до того існував лише ліс.

Хто мав очолити цей проект?

Едуард-Фердинанд Брадтман, німець за походженням, у свої 42 роки отримує посаду Київського Міського Архітектора.

Разом з відомими архітекторами Владиславом Городецьким, Іполитом Ніколаєвим та художником Олександром Мурашко - Брадтман був членом комісії «Про красу міста».

Брадтман одним з перших у Києві почав працювати в стилі модерн, першою будівлею у стилі Модерн став «Цирк Крутікова» - кінний театр. Де вже 1918 року відбувся обранням гетьманом України Павла Скоропадського!

Уже у 1899 році – був затверджений «план розташування Дач у міському лісі Пуща-Водиця» розділений на 600 ділянок, розмір 1 ділянки становив 600 кв. сажнів (20 у ширину і 30 у глибину).

1901 року було побудовано більше 120 дач, що здавалися в оренду на літній сезон.

Ділянки здавалися в оренду лише площею 600 кв.саж., не допускалося розділення ділянки, так само як і оренда більше ніж 3 ділянок на одну людину.

Ціни на оренду ділянок встановлювалися на торгах (аукціонах) і становили від 53 до 260 рублів на рік! Кожен хто брав участь у торгах мав лишити залог у розмірі 18 рублів, що і було стартовою ставкою на аукціоні. Після встановлення на торгах ціни на оренду – розмір залогу збільшувався і до нього оплачувались кошти, так, що б загальна сума залогу дорівнювала річній оренді ділянки.

Після зведення на ділянці зазначених у договорі оренди будівель – половина суми залогу поверталася орендарю.

Ділянки виставляли на торги в порядку їх нумерації. Торгуватися можна було одночасно за дві ділянки, що були сумісні між собою по довшій стороні (тобто виходили на одну вулицю).

Орендний договір підписувався на 24 роки. Але не раніше ніж публікація про завершення торгів не з'явиться у місцевих газетах та на вітринах на вході до Міської Думи і не пізніше ніж через 2 тижні після публікацій. Всі витрати по підписанню договору брав на себе орендодавець.

У випадку відмови від ділянки, або ухиленню від підписанню договору у зазначений термін – ділянка визнавалася вільною, а гроші залогу зараховувалися на рахунки міста. Теж саме відбувалося і у випадку відмови від 1 із 2 виторгованих ділянок.

Через 24 роки договір мав би продовжитись ще на 24 роки, і так до 96 років загалом. Кожного разу оренда мала б збільшуватись на 5%. Через 96 років всі ділянки разом із будівлями мали б перейти у власність міста Києва.

*Прим.: Ще у період перших 24 років оренди до влади прийшла радянська влада і Дачі були націоналізовані достроково. Своє 96 річчя дачне поселення Пуща-Водиця зустріло при незалежній Україні.

Оплата здійснювалась двічі на рік: 2 січня і 1 липня. У разі якщо оплата не здійснювалась більше року – місто мло право вилучити ділянку на користь міста, а з продажу будівель на ділянці виплатити борги орендодавця. Залишок із продажу йшов орендодавцю чи його нащадкам.

«Дача» являла собою ділянку, або кілька в ряд. Власники дачі були зобов'язані на протязі першого року огородити її парканом, протягом другого року – необхідно було завершити зведення усіх житлових і господарських будівель. ВСІ будівлі мали буди зведені за дозволом міської управи лише по планам і фасадам нею погодженими. Житлові будинки мали відповідати вимогам мінімальної площі, і бути не менше 16 кв.саж.!

По фронту більш вузьких провулків, що були 4 сажні шириною - на частині Садової лінії, а також на 6, 8, 10, 12 і 14 лініях – будівлі мали зводитись із відступом в 1 сажень.

Усім хто орендував ділянку і забудував її надавалося право викупу її по забудові ділянки.

На ділянках дозволялось мати корівники і конюшні, а також помийні ями та відхожі місця (туалети), прибирання яких здійснювалося за загальноміськими правилами.

За окрему плату у спеціально відведених місцях можна було випасати худобу що належала Дачникам.

Відстань від «міської лінії» дач до початку полів зрошення було всього 5,5 верств. Ці поля через досить неприємні запахи у газетах тих часів жартома називали «Долиною троянд» за аналогією із Балканським півостровом.

До поселення із центра Києва курсував паровий трамвай. Ця трамвайна лінія існує як туристичний маршрут до наших днів.

На будівництво трамваю міською думою планувалося витратити 20 000 рублів міського бюджету, що страшенно обурювало населення.

На мапі 1902 року бачимо, що Хутор зникає.. а на його місці засновують цей парк! Нині йому 123 роки.

Бачимо й торгові площі – які проіснували до початку незалежності України.

На мапі 1906 року між 11 та 12 лініями, на річці Котурка бачимо водяний млин. А між 9 та 10 лініями зі сторони лісу – існував Крутий перевал та урочище Солонна гора.

Також будь-який курорт мав нюанс – санаторії для боротьби з актуальними у свій час хворобами, тут був Санаторій по боротьбі з Чахоткою і Бугорчаткою, тобто з Туберкульозом (його рекламу знаходимо у довіднику за 1910 рік).

Для водопою коней і худоби мало бути влаштоване особливе місце. Мити коней у водоймах заборонялось!

Води і водойми що були призначені «товариством Рибальства» для нересту риби, надавались у користування Дачникам.

Але влаштування місць для купання було можливо лише із особливого дозволу Міської Управи! Відкрите купання було цілковито заборонено! Прання у водоймах було цілковито заборонено!

Заборонялось також будувати фабричні чи заводські будівлі у межах Дачного Поселення.

Але торгівельні, промислові та розважальні – могли бути побудовані із Дозволу міської Думи.

Жодне дерево, навіть на власній ділянці, заборонялося вирубати без дозволу лісничого та без оплати за кожне до бюджету міської Думи. Кожне дерево на кожній ділянці було пораховано та внесено у договір оренди. За кожне зникле дерево орендар мав сплатити відповідно до ціни на ліс.

Продаж дерев із власної ділянки була заборонена.

*Прим.: Згідно постанові Київського Лісоохоронного Комітету від 25 вересня 1894 року, на ділянці дач може бути вирубаний ліс дозволений Комітетом, в обсязі приблизно 1/6 до загального об'єму лісу на ділянці.

Хоча орендарям і належало право власності на будівлі Дач, однак вони не мали жодного права зносити будівлі чи продавати їх під знос іншим.

Якщо будівля постраждала у наслідок пожежі – власник мав на протязі 2 років відбудувати будівлю, інакше він втрачав право власності на неї, а також на оренду ділянки.

Відстань від «міської лінії» дач до початку полів зрошення було всього 5,5 верств. Ці поля через досить неприємні запахи у газетах тих часів жартома називали «Долиною троянд» за аналогією із Балканським півостровом.

До поселення із центра Києва курсував паровий трамвай. Ця трамвайна лінія існує як туристичний маршрут до наших днів.

На мапі 1902 року бачимо, що Хутор зникає.. а на його місці засновують парк! Нині йому 123 роки.

Біля парку будують рясно прикрашену дерев'яним мереживом зупинку міського трамваю, яку через свої величезні розміри жителі Пущі-Водиці називали Залізничною станцією.

У парку зводиться величезний літній театр, якій вражав своїми масштабами – зараз на його місці знаходиться літній кінотеатр.

У 1903 р. дачевласники, які проживали в Пущі-Водиці, забажали мати у селищі православний храм. Найближча церква знаходилась за багато верств від селища, і на свята були позбавлені можливості відвідувати храм.

Для будівництва потрібно було отримати дозвіл від міського голови.

У 1907 році проект майбутнього храму замовили архітектору Брадтману.

Поруч із церквою будують і склеп оздоблений в мавританському стилі з використанням залізобетону, кованого металу та кольорового скла. Увінчувався півсферичною банею, пофарбованою в блакитний колір. Оформлення інтер'єра, виконане так само в мавританському стилі.

Таблиця 2

Перелік об'єктів культурної спадщини

№ за експл.	Найменування	Адреса	Вид
1	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 37А	пам'ятка 961-Кв місцевого значення
2	Церква преподобного Серафима Саровського	вул. Миколи Юнкерова, 42	пам'ятка 962-Кв місцевого значення
3	Склеп Козакевича	вул. Миколи Юнкерова, 42	пам'ятка 963-Кв місцевого значення
4	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 47	пам'ятка 964-Кв місцевого значення

5	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 50 / вул. Квітки Цісик, 47, (корпус 15)	пам'ятка 965-Кв місцевого значення
6	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 50, (корпус 13)	пам'ятка 966-Кв місцевого значення
7	Будинок житловий	вул. Квітки Цісик, 40	пам'ятка 940-Кв місцевого значення
8	Будинок житловий	7-а лінія, 37	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
9	Будинок житловий	7-а лінія, 40	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
10	Будинок житловий	вул. Квітки Цісик, 40Д	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
11	Будинок житловий	вул. Квітки Цісик, 40Д (сусідня будівля від попередньої)	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
12	Будинок житловий	вул. Квітки Цісик, 41	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
13	Будинок житловий	вул. Квітки Цісик, 42	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії

14	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 48	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
15	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 48	щойно виявлений об'єкт за видом архітектури та історії
16	Будинок житловий	вул. Миколи Юнкерова, 47	втрачений об'єкт (під час написання курсowego проєкта)
17	Будинок житловий	9-а лінія (між вул. Миколи Юнкерова та ву. Квітки Цісик)	втрачений об'єкт (протягом останніх 10 років)

У межах досліджуваної території розташовано 17 об'єктів культурної спадщини, у тому числі: 7 місцевого значення, 8 щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, а також 2 об'єкти є втраченими, пам'ятки архітектури національного значення відсутні. Технічний стан об'єктів культурної спадщини, які занесені реєстр в цілому задовільний, є також пам'ятки в незадовільному стані, які переважно щойно виявлені. У цілому район дослідження характеризується низьким ступенем збереження історичної забудови. На території проєктування існують дисгармонійні об'єкти такі як котеджи, які роблять у дизайні псевдо історичної забудови, а також радянські санаторії. Вони не гармонійно виглядають із одноповерховими або двоповерховими старими садибами минулого століття, а також дуже часто створюються на території 100-річних дерев'яних мереживних дач, які не були захищені державою. Будівлі побудовані за радянських часів дуже часто не мають належного технічного обслуговування, через що фасади виглядають сіро та депресивно, і псують загальну атмосферу яскравої та зеленої Пущі-Водиці.

2.3. Функціональний аналіз території

У межах території проектування знаходяться території: садибної житлової забудови, громадської забудови, закладів дошкільної, позашкільної і шкільної освіти, комунальних, інженерних об'єктів та споруд. Існуюча забудова представлена переважно садибною забудовою. Житлова садибна забудова щільно розташована у кварталі вздовж вулиць Микол Юнкерова та Федора Максименка між 7-ю та 8-ю лініями. Прибудинкова територія існуючих житлових будинків озеленена, дитячі, спортивні, господарські майданчики та інші елементи благоустрою відсутні, можливо, так як поза межами ділянки проектування є пляж. Комунальна і складська забудова розташована у кварталі вздовж вулиць Квітки Цісик та Лісна між 6-ю та 7-ю лініями. Існують сквери та парки поблизу ділянки проектування.

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

- житлової садибної забудови;
- громадської забудови;
- установ освіти;
- зони зелених насаджень;
- комунально-складських, інженерних об'єктів та споруд.

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

Функціональний розподіл території проектування

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення осіб
1	2	3	4	5
Промислові підприємства та транспортні об'єкти				
1	АТП, СТО, АЗС, гаражі, автотранспортні підприємства, автобази тощо	0,3	3	-
	ВСЬОГО	0,3	3	-
Громадська забудова				
1	Навчальні заклади	6,9	500	-
2	Заклади охорони здоров'я	13,5	1200	-
3	Інші об'єкти	0,8	20	-
	ВСЬОГО	21,2	1720	-
Житлова забудова				
1	Садибна житлова забудова	10,8	-	216
	ВСЬОГО	10,8	-	216
Комунально-складська забудова, об'єкти інженерної інфраструктури				
1	Комунальні підприємства і складські об'єкти	1,0	-	-
	ВСЬОГО	1,0	-	-
Озеленені території, неосвоєні території				
1	Зелені насадження загального користування	8,2	-	-
2	Зелені насадження спецпризначення	17,9	-	-
	ВСЬОГО	26,2	-	-

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення осіб
1	2	3	4	5
Мережа вулиць				
1	Вулиці і проїзди (крім внутрішньоквартальних)	3,5	-	-
			-	-

2.4. *Планувальна організація території*

Територія являє собою частину Оболонського житлового району.

Громадські центри загальноміського, районного і місцевого значення у більшості випадках знаходяться на околицях ділянки проєктування. Відкриті публічні простори (площі, пішохідні зони тощо) відсутні на досліджуваній території.

У планувальному відношенні проєктна територія має ортогональну систему розпланування і поділяється на одну групу кварталів (мікрорайони) площею біля 3,1 га.

До немікрорайонної території площею 27,5 га 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 та становлять 19 га.

Мікрорайонна територія займає площу 3,1 га.

Вулично-дорожня мережа займає територію площею 3,4 га.

Основні транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста здійснюються по вулицям Федора Максименка, Миколи Юнкерова, Квітки Цісик та Лісна, що є місцевими житловими вулицями та дорогами, і з'єднує житловий район з вулицею Міською, яка в свою чергу з'єднується з Великою Окружною дорогою та Великою Кільцевою дорогою.

Територією проєкту проходить вулиця місцевого значення Федора Максименка. Ширина її проїзної частини 5,5 м, ширина в червоних лініях варіюється від 9,5 м до 16,5 м.

Територією проєкту проходить вулиця місцевого значення Миколи Юнкерова. Ширина її проїзної частини 2,5 м в один бік (дві смуги руху розділені трамвайними коліями), ширина в червоних лініях варіюється від 41 м до 43 м.

Територією проєкту проходить вулиця місцевого значення Квітки Цісик. Ширина її проїзної частини 5,5 м, де дорога має дві смуги руху та 11 м, де дорога має 4 смуги руху, ширина в червоних лініях варіюється від 28 м до 43 м.

Територією проєкту проходить вулиця місцевого значення Лісна. Ширина її проїзної частини 5,5 м, ширина в червоних лініях варіюється від 21 м до 23 м.

Також територією проєкту проходять лінії, які є проїздами місцевого значення. Ширина їх проїзної частини становить 4 м, ширина в червоних лініях варіюється від 8 м до 25 м.

Не всі вулиці мають тверде покриття, деякі ділянки дороги потребують ремонту.

Ст. метро Академмістечко червоної лінії знаходиться на відстані біля 8 км від території проєктування. Під'їзд до станції метро здійснюється автобусним маршрутом 30, який курсує вулицею Квітки Цісик, а також частково вулицею Миколи Юнкерова та 7-ю лінією.

Громадський пасажирський транспорт представлений:

- трамвайними маршрутами 12 та 17, які проходять по вулиці Миколи Юнкерова;
- автобусним маршрутом 30, який проходить по вулиці Квітки Цісик;
- також маршрутним таксі 719, який також простягається по вулиці Квітки Цісик.

Велоінфраструктура на досліджуваній території відсутня.

До об'єктів обслуговування автотранспорту відносяться гаражі, розташовані у кварталі обмеженим вулицями Квітки Цісик та Лісна, а також 6-ю та 7-ю лініями

Парки районного значення, сквери, інші озеленені території, бульвари, інші озеленені зв'язки між просторами системи зелених насаджень житлового району, водойми знаходяться поруч із ділянкою проєктування, але не на ній.

2.5. Характеристика забудови

Забудова кварталів території дослідження є переважно груповою. Житлові групи сформовані у вигляді кварталів садибної забудови.

Технічний стан забудови переважно задовільний.

Оцінка технічного стану забудови

Оцінка технічного стану	Адреси будинків	Загальна площа будинків, м ²	%
Добрий	вул. Федора Максименка, 40; вул. Миколи Юнкерова, 41; вул. Миколи Юнкерова, 43; вул. Миколи Юнкерова, 45; вул. Миколи Юнкерова, 46; вул. Миколи Юнкерова, 47; вул. Миколи Юнкерова, 48; вул. Квітки Цісик, 39; вул. Квітки Цісик, 40; вул. Квітки Цісик, 43; вул. Лісна, 25; вул. Лісна, 27а; б-а лінія, 31.	15137	32
Задовільний	вул. Федора Максименка, 36; вул. Миколи Юнкерова, 37; вул. Миколи Юнкерова, 38; вул. Миколи Юнкерова, 42; вул. Миколи Юнкерова, 47; вул. Миколи Юнкерова, 48; вул. Миколи Юнкерова, 50; вул. Миколи Юнкерова, 55; вул. Квітки Цісик, 40;	27161	58

	вул. Квітки Цісик, 40Д; вул. Квітки Цісик, 41; вул. Квітки Цісик, 42; вул. Квітки Цісик, 44; вул. Квітки Цісик, 46; вул. Квітки Цісик, 48; вул. Лісна, 39; 6-а лінія, 23; 7-а лінія, 37; 7-а лінія, 40.		
Незадовільний	вул. Миколи Юнкерова, 48; 7-а лінія, 12.	1627	3
Ветхий	-	0	0
Непридатний	вул. Миколи Юнкерова, 37А; вул. Миколи Юнкерова, 39; вул. Квітки Цісик, 38; вул. Квітки Цісик, 47; 10-а лінія, 13.	2795	6
Разом		46720	100

Існуючий житловий фонд в межах проекту представлений садибною забудовою від одноповерхової до максимум триповерховою. Житловий фонд садибної забудови становить 10,8 тис. м² загальної площі будинків.

Середня поверховість будинків становить 2 поверха.

Чисельність мешканців, що проживають у садибній забудові, прийнята за даними ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 6.1 (1000 осіб на 50 га), і так як площа садибної забудови на моїй проектній ділянці становить 10,8 га, то виходить що на цій ділянці проживає 216 особи.

2.6. Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування

Відповідно до завдання на проєктування, виконано обстеження та аналіз існуючого стану установ та підприємств обслуговування досліджуваної території.

На досліджуваній ділянці відсутні громадські центри районного значення.

У межах ділянки проєктування функціонують заклади дошкільної та шкільної освіти, між вулицями Федора Максименка, Лісна та 6-ю і 10-ю лініями, а саме:

- Заклад дошкільної освіти №52 (вул. Квітки Цісик, 48);
- Спеціальна школа-інтернат I-III ступенів №4 (вул. Миколи Юнкерова, 55).

На проєктній території в достатній кількості установ охорони здоров'я, які представлені переважно як оздоровчі санаторії, а також на ділянці розташовані психоневрологічний інтернат та медична лабораторія.

На ділянці є фізкультурно-спортивні об'єкти такі як: спортивно-оздоровчий комплекс та спортивна школа.

Представлена одна невеличка установа культури й мистецтва – творча майстерня.

Торгівельні підприємства, підприємства громадського харчування, побутового обслуговування, фінансові установи та відділення служби доставки відсутні на території проєктування, хоча присутні поруч із заданою ділянкою.

У межах проєктної території склалася не розвинена мережа підприємств та установ обслуговування, що не достатньо задовольняє повсякденні та

періодичні потреби населення в продовольчих, непродовольчих товарах та фінансових послугах.

Радіуси обслуговування, існуючих об'єктів, на території проектування дотримуються, що свідчить про те, що населення гарно забезпечено існуючими установами, проте відсутність установ, які забезпечують мешканців мікрорайону продовольчими, непродовольчими та фінансовими послугами знижує комфортність ділянки для її мешканців та гостей.

Узагальнена характеристика існуючої мережі підприємств та установ обслуговування наведена в табл. 5.

Таблиця 5

Перелік існуючих підприємств і установ обслуговування для населення

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Дошкільні навчальні заклади				
Заклад дошкільної освіти №52	вул. Квітки Цісик, 48	<u>Місце</u> дітей	320	М
Всього			320	
Загальноосвітні навчальні заклади				
Спеціальна школа-інтернат I-III ступенів №4	вул. Миколи Юнкерова, 55	<u>Місце</u> дітей	200	М
Всього			200	
Заклади охорони здоров'я				

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Київський психоневрологічний інтернат	вул. Миколи Юнкерова, 37	Місце пацієнтів	200	М
Санаторій-профілакторій "Славутич"	вул. Миколи Юнкерова, 38		226	М
Центр соціальної реабілітації Ковчег	вул. Квітки Цісик, 40		25	М
Медичний реабілітаційний центр Міністерства внутрішніх справ України "Пуща Водиця"	вул. Миколи Юнкерова, 48		160	М
Всього			631	
Установи дозвілля, клуби				
Майстерня 1749	вул. Квітки Цісик, 41	загальна площа / відвідувачі	231/45	М, ЖР
Комплексна дитячо-юнацька спортивна школа «Пуща-Водиця»	вул. Квітки Цісик, 54		1994/200	М, ЖР
Разом			2225/245	
Спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи				

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Спортивно-оздоровчий комплекс «Дніпро»	вул. Миколи Юнкерова, 47	м ² загальної площі/ відвідувачів за день	589/190	М
Разом			589/190	
Інші заклади				
Церква Серафима Саровського УПЦ	вул. Миколи Юнкерова, 42	об'єкт	1	М
Медична лабораторія "ІММД"	вул. Квітки Цісик, 40		1	М
Разом			2	

Аналіз забезпеченості установами громадського обслуговування наведено в табл. 6.

Розрахунок установ та підприємств обслуговування населення

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівницт во	Розміщення
<i>Установи народної освіти</i>							
1	Дошкільні навчальні заклади	місць	34	8	320		
2	Загальноосвітні школи	місць	114	25	0		
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи</i>							
4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	6	0		

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівницт во	Розміщення
5	Приміщення для фізкультурно- оздоровчих занять	м ² загальної площі	70	15,1	107177		
6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	80	17,3	7749		
<i>Установи культури і мистецтва</i>							
7	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	м ² площі підлоги	50	10,8	231		
8	Кінотеатри та відеозали	місць	12	3	0		

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівницт во	Розміщення
9	Культові споруди	м ² загальної площі	-	-	4790		
<i>Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування</i>							
10	Магазини продовольчих і непродовольчих товарів	м ² торгової площі	245,2	53,0	0		
11	Підприємства громадського харчування	місць	7	2	0		
12	Підприємства безпосереднього побутового	робочих місць	2	0	0		

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівницт во	Розміщення
	обслуговування населення						
13	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну	10	2,160	0		
14	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну	4	0,864	0		
<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	0	0		
<i>Установи житлового-комунального господарства</i>							

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунко м	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівницт во	Розміщення
17	ЖЕО (житлово- експлуатаційна організація)	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	0	0		
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	3		

2.7. Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування

Територія характеризується відсутнім рівнем забезпеченості дворових просторів майданчиками будь якого призначення.

Таблиця 7

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² /1 особу	Забезпеченість		
			Розрахунки, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	1296	41461	41461
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	151	0	151
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	43	0	43
4	Майданчики для господарських цілей	0,1	22	0	22
5	Майданчики для збирання побутових відходів	0,1	22	0	22

6	Майданчики для вигулювання домашніх тварин	0,3	65	0	65
7	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	173	922	922
8	Майданчики для занять фізкультурою	0,2	43	0	43

На даний час зелені насадження загального користування на території проєктування не представлені, але присутні поруч із заданою ділянкою. Решта території досить щільно озеленена насадженнями обмеженого користування – насадження прибудинкових територій і територій громадських закладів (дерева та чагарники). Вздовж вулиць та в межах розв'язок існують смугові захисні та декоративні насадження (дерева, газони). Сама ділянка проєктування знаходиться у межах курортної зони загальнодержавного значення.

Територія характеризується високим рівнем озеленення вулиць та дворових просторів $192 \text{ м}^2/\text{особу}$ ($41461 \text{ м}^2 / 216 \text{ осіб}$), (згідно діючих нормативів, озеленення житлових районів має складати не менше 25 %, або $6 \text{ м}^2/\text{особу}$).

Таблиця 8

Місця постійного та тимчасового зберігання автомобілів для мешканців забудови

Квартал	Загальна кількість будинків	Чисельність населення (кільк. осіб)	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
			Розрахункові	Існуючі	Розрахункові	Існуючі
1	1	0	1	1	0	9
2	2	12	2	1	0	0
3	9	53	9	4	1	0
4	15	87	15	9	2	0
5	8	46	8	7	1	11
6	0	0	0	0	0	8
7	0	0	0	0	0	12
8	0	0	0	0	0	4
9	0	0	0	0	0	0
10	3	18	3	1	0	0
11	0	0	0	0	0	0
Разом	38	216	38	23	4	44

2.8. Планувальні обмеження

Територія проєктування розташована в межах історичного ареалу міста, зони регулювання забудови, охоронної зони Пущі-Водиці.

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 близько розташовується поруч з повітряним коридором Жулянського аеропорту.

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

Існуючі санітарно-захисні зони:

- гаражі (10 та менше легкових авто) – 10 м (ДСП 173-96, додаток №10);
- автостоянка (10 та менше, 11-50 легкових авто) – 10 м та 15 м відповідно (ДСП 173-96, додаток №10);
- комунально-складські підприємства – 50 м;
- електричні підстанції – 3 м;
- газова котельня – 50 м.

**Основні техніко-економічні показники житлової забудови мікрорайону /
групи кварталів**

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	42
2	Загальна площа квартир	м ²	13044
3	Чисельність мешканців	осіб	216
4	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	60,4
5	Територія житлової забудови	га	10,8
6	Мікрорайонна територія	га	3,1
7	Щільність населення	осіб/га	70

2.10. Висновок

Основними проблемами району забудови, що досліджується, є:

- відсутність торгівельних підприємств, підприємств громадського харчування та побутового обслуговування, фінансових установ та відділень служби доставки, що не створює достатньо комфортні умови проживання для населення;
- відсутність догляду, піклування та періодичної реставрації об'єктів культурної спадщини з боку місцевої влади, і в наслідок цього будівлі руйнуються під впливом природніх явищ, їх підпалюють або руйнують, після чого їх стан перетворюється на аварійний;
- частина території житлової забудови знаходиться в межах санітарно-захисних зон комунально-складських підприємств
- часткове розміщення боксових гаражів на території мікрорайону впритул до території житлових будинків.

3. ПРОПОЗИЦІЇ ПО РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ

У зв'язку з дефіцитом об'єктів обслуговування населення таких як: торгівельних підприємств, підприємств громадського харчування та побутового обслуговування, фінансових установ, відділень служби доставки, ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, майданчики для відпочинку дорослого населення, майданчики для господарських цілей, майданчики для збирання побутових відходів, майданчики для занять фізкультурою та необхідністю збереження традиційного характеру історичного середовища району, у рамках проєкту запропоновано комплекс наступних реконструктивних заходів:

- реструктуризація існуючого землекористування на 1, 4, 6, 7, 10, 11, 13 ділянках перепроєктування територій;
- реновація існуючої житлової і громадської території 2 та 12 ділянок, яка передбачає консервацію та реставрацію існуючих та щойно виявлених архітектурних пам'яток, а також облаштування майданчиків житлової забудови;
- модернізація існуючого житлового фонду на ділянках 3 та 9, передбачає оновлення фасаду санаторних комплексів, задля покращення технічних показників будівель та естетичного вигляду ділянки проєктування;
- комплексний благоустрій території на ділянках 5 та 8, що включає в себе розміщення дефіцитних майданчиків різного призначення для населення.

3.1. *Заходи по реконструкції території проєктування*

Реструктуризація існуючого землекористування.

Ділянка №1. На території південно-східної частини кварталу 1, який розташований між вул. Федора Максименка та Миколи Юнкєрова, існує

незабудована територія житлового призначення, яку пропонується реструктуризувати під громадську територію для будівництва кав'ярні, що дозволить населенню, яке буде приходити на майданчик для відпочинку дорослого населення, задовольнити свої продовольчі потреби.

Ділянка №4. На території східної частини кварталу 3, який розташований по вул. Лісна, існує незабудована територія житлового призначення, яку пропонується реструктуризувати під громадську територію для будівництва аптеки, що дозволить забезпечити населення не продовольчими товарами.

Ділянка №6. На території східної частини кварталу 4, який розташований на перетині вул. Миколи Юнкерова та 7-ї лінії, існує незабудована територія житлового призначення, яку пропонується реструктуризувати під громадську територію для будівництва ТРЦ, що дозволить населенню задовольняти свої продовольчі, не продовольчі та побутові потреби. Також у ТРЦ буде передбачена підземна парковка для відвідувачів, а на даху – озеленення.

Ділянка №7. На території східної частини кварталу 5, який розташований на перетині вул. Квітки Цісик та 7-ї лінії, існує територія з незадовільною забудовою, житлового призначення, яку пропонується реструктуризувати під громадську територію для відновлення будівлі та облаштування у ній пральні та хімчистки самообслуговування, що дозволить населенню задовольняти свої побутові потреби.

Ділянка №10. На території південної частини кварталу 6, який розташований на вул. Квітки Цісик, існує незабудована територія, громадського призначення, яку пропонується реструктуризувати під житлову територію та облаштувати на ній дитячі майданчики, майданчики для відпочинку дорослого населення та майданчики для занять фізкультурою, що дозволить населенню задовольняти свої потреби у безкоштовному відпочинку.

Ділянка №11. На території західної частини кварталу 9, який розташований на перетині вул. Федора Максименка та 10-ї лінії, існує

незабудована територія житлового призначення, яку пропонується реструктуризувати під громадську територію для будівництва аптеки, що дозволить забезпечити населення не продовольчими товарами.

Реновація існуючої житлових земельних ділянок.

На ділянках 2 та 12, у зв'язку із занедбаним станом, пропонується капітальний ремонт одно- двоповерхових будинків, садибного типу, які є пам'ятками архітектури або щойно виявленими об'єктами культурної спадщини, а також облаштування майданчиків різного призначення для місцевого населення.

На ділянці 13 пропонується будівництво житлового комплексу (який в майбутньому можна буде використовувати як готель, задля підсилення туристичного потенціалу курортного району Пуща-Водиця). Також передбачений підземний паркінг та проїзд до нього, для забезпечення населення паркомісцями. Озеленення ділянки планується зберегти по максимуму.

Модернізація існуючої громадської території.

Модернізація існуючої громадської території, запропонована для існуючих санаторіїв, двох кварталів території проєкту, передбачає реставрацію фасадів з впровадженням енергозберігаючих технологій і матеріалів, заміну інженерного обладнання, що дозволить ділянці проєктування частково позбутися дисгармонійних об'єктів.

Комплексний благоустрій території

На ділянках 5 та 8 пропонується розташування майданчиків різного призначення для населення, щоб заповнити брак об'єктів загального користування.

4. КОНСТРУКТИВНИЙ РОЗДІЛ

4.1. Містобудівний розрахунок проєктованих об'єктів

Ділянка реконструкції 13 на перетині вул. Квітки Цісик та 9-а лінія

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 мінімальна розрахункова площа ділянки під житлову забудову повинна складати для триповерхової забудови – $23,3 \text{ м}^2/\text{люд.}$ (табл. 6.3). Для досліджуваної території виходячи з площі ділянки проєктування в 7022 м^2 , а ділянки під житлову забудову 1600 м^2 , максимальна чисельність мешканців може дорівнюватиме $(1600*3)/23,3=206$ осіб. Для досліджуваної території кількість квартир нового будинку, виходячи із середнього розміру родини, що мешкає в одній квартирі, за даними державної статистичної звітності, $2,5$ осіб, становить близько $206/2,5=82$ квартир.

Рівень житлової забезпеченості для проєктованих об'єктів приймається згідно показників, визначених генеральним планом – 27 м^2 на одну особу. Отже, на ділянці проживатиме $(1600*3)/27=178$ осіб.

Поверховість будинку визначаємо виходячи з вимог інсоляції, необхідності збереження традиційного характеру середовища та інших планувальних обмежень на рівні 3 поверхів.

У разі прийняття загальної площі однієї секції $500\text{-}600 \text{ м}^2$, кількість секцій новобудови становитиме $1600/500=3$ секції.

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

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² /1 особу (ДБН Б.2.2-12, табл. 6.4)	Розрахункові показники, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки	6,0	1068
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	124,6
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	35,6
4	Майданчики для збирання побутових відходів (наземний/підземний)	0,07/0,03	12,46/5,34
5	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	0,8	142,4
6	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	17,8
7	Майданчики для занять фізкультурою	2/0,2	356/35,6

Розрахункова кількість машиномісць для 72-квартирного житлового комплексу з 178 мешканцями згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5 для новобудови в периферійній планувальній зоні повинна відповідати половині

кількості квартир нового будинку, тобто, у даному випадку 36 маш/місце, які можливо розташувати у підземному паркінгу новобудови під прибудинковою територією.

Мінімальну розрахункову кількість машиномісць гостьової стоянки – 15% від розрахункового парку автомобілів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5, тобто 11 машиномісця можливо забезпечити також на території підземного паркінгу новобудови...

4.2. Перспективний житловий фонд та розселення

Перспективна чисельність населення в межах території проектування складається з:

- чисельності населення у кварталах існуючої садибної забудови – орієнтовно 216 осіб (табл. 6.1);
- чисельності населення в проектних житлових групах малоповерхової забудови орієнтовно 178 осіб. (табл. 6.3).

На перспективу орієнтовна чисельність населення садибної та малоповерхової забудови в межах території проектування буде складати 394 осіб.

Таблиця 11

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

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, м²	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Існуючий житловий фонд					

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, м²	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
вул. Миколи Юнкерова, 37А	2	-	-	-	0
6-а лінія,31	2	-	-	-	7
7-а лінія, 40	1	-	-	-	5
вул. Лісна, 23	1	-	-	-	5
- мікрорайон 3	1	-	-	-	5
вул. Лісна, 25	1	-	-	-	5
- мікрорайон 3	1	-	-	-	5
- мікрорайон 3	1	-	-	-	5
- мікрорайон 3	1	-	-	-	5
- мікрорайон 3	2	-	-	-	7
- мікрорайон 3	1	-	-	-	5
вул. Миколи Юнкерова, 39	1	-	-	-	0
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
вул. Федора Максименка, 40	2	-	-	-	7
- мікрорайон 4	1	-	-	-	5
вул. Миколи Юнкерова, 41Б	3	-	-	-	7
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
- мікрорайон 4	1	-	-	-	5
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, м²	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
- мікрорайон 4	1	-	-	-	5
- мікрорайон 4	1	-	-	-	5
вул. Миколи Юнкерова, 41	1	-	-	-	5
вул. Миколи Юнкерова, 43	1	-	-	-	5
- мікрорайон 4	2	-	-	-	7
7-а лінія, 12	1	-	-	-	5
- мікрорайон 5	1	-	-	-	5
вул. Квітки Цісик, 39	2	-	-	-	7
- мікрорайон 5	2	-	-	-	7
- мікрорайон 5	2	-	-	-	7
- мікрорайон 5	2	-	-	-	7
вул. Миколи Юнкерова, 46	3	-	-	-	7
- мікрорайон 5	2	-	-	-	7
вул. Квітки Цісик, 43	2	-	-	-	7
вул. Миколи Юнкерова, 50	1	-	-	-	5
- мікрорайон 10	1	-	-	-	5
вул. Квітки Цісик, 47	1	-	-	-	0

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, м ²	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Проектний житловий фонд					
-	3	3	3120	72	178
Разом	-	3	3120	72	394

Середня щільність населення на кінець розрахункового періоду, враховуючи усю реконструкцію, зросте до 40 люд. / га, тобто в 2 рази проти існуючого стану, що дозволить зберегти притаманну цьому району затишність внутрішньоквартального простору.

Розрахунок щільності населення

Щільність населення існуючої садибної житлової забудови визначена, виходячи з показників чисельності населення та території кварталу, і складає 20 осіб/га.

Щільність перспективного населення складатиме 40 осіб/га.

4.3. Розрахунок потреби та розміщення закладів дитячої дошкільної освіти і шкіл

Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл визначається, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку (показник забезпеченості на 1,0 тис. осіб дошкільними навчальними закладами – 34 місця, школами – 114 місць).

На даний час в межах території проєктування заклади освіти в радіусі пішохідної доступності (750 м) представлені середньою загальноосвітньою школою № ..., яка розрахована на ... місць і в якій навчається ... учень, та . гімназією ..., в якій навчаються ... учнів (табл. 12).

Показники існуючих закладів освіти

№ за експл.	Назва об'єкту	Адреса	Місткість, учнів	
			проектна	фактична
10	Заклад дошкільної освіти №52	вул. Квітки Цісик, 48	14	320
11	Спеціальна школа-інтернат I-III ступенів №4	вул. Миколи Юнкерова, 55	45	200

Поза межами проекту в радіусі нормативної досяжності 800 м знаходяться навчальні заклади: школа I-III ступенів №104 імені О.Ольжича, школа-інтернат №25, проектною потужністю 400 та 220 місць відповідно (фактична відвідуваність школи 675 учнів, 169 %).

Загальна розрахункова потужність існуючих шкіл складає 1140 місць при фактичній відвідуваності 1415 учнів (169 %). Проектних місць менше за фактичну, а отже немає потреби у нових.

4.4. Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання легкових автомобілів

Потреба в машино-місцях постійного зберігання для населення нових будинків на першу чергу у відповідності до ДБН Б.2.2-12 табл. 10.5 для периферійної зони м. Києва з розрахунку для одно, двох та більше кімнатних квартир для житла становитиме 0,5 машино-місць, які будуть розміщені в підземних паркінгах новобудови. Загальна потреба для жителів району проектування становитиме, з урахуванням існуючого населення, 39 машино-місць.

Загальна ємність об'єктів постійного паркування становить 24 машино-місць.

Рівень забезпечення становитиме 62 %, дефіцит – 15 машино-місць.

У новому житловому фонді намічено збудувати 72 квартири. Потреби в паркомісцях для населення нової забудови складатиме 36 машино-місця (ДБН Б.2.2-12 табл. 10.5) для периферійної зони м. Києва з розрахунку для одно, двох та більше кімнатних квартир.

Загальна потреба мешканців району в місцях постійного паркування на перспективу включаючи населення житлового фонду, що зберігається, складатиме 75 машино-місць.

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

Таблиця 13

Вид забудови	Загальна кількість квартир / будинків	Чисельність населення, осіб.	Необхідна кількість машино-місць	Гостьові стоянки машино-місць
Існуюча забудова				
Садибна	39	216	39	6
Проектна забудова				
Малоповерхова	72	178	36	11
Разом	111	394	75	17

Постійне зберігання автомобілів для існуючої забудови заплановано на території садибної забудови (у дворах або гаражах).

Місця тимчасового зберігання автомобілів під гостьові автостоянки передбачені на відкритих майданчиках біля громадських споруд.

Для постійного зберігання автомобілів мешканців новобудов необхідно 36 машино-місць. Для їх влаштування у складі проєкту житлового будинку передбачається будівництво підземного паркінгу.

У проєкті передбачена 100 % забезпеченість місцями постійного зберігання автомобілів, що належать мешканцям новобудов та тимчасового зберігання автомобілів відвідувачів громадських закладів.

У проєкті пропонується будівництво велосипедних доріжок вздовж вул. Федора Максименка, Миколи Юнкерова, Квітки Цісик, Лісна, 7-а та 9-а ліній у рамках їх реконструкції. Також при реконструкції вуличної мережі пропонується створення комфортних умов для пересування маломобільного населення згідно діючих норм, а саме: облаштування понижень та встановлення попереджувальної тактильної плитки на кожному пішохідному переході.

4.5. Пропозиції щодо благоустрою території

У зоні зелених насаджень, а також незабудованих житлових ділянок, пропонується додаткове розміщення спортивних та дитячих ігрових майданчиків, майданчиків для відпочинку згідно нормативних показників.

Реновація житлових кварталів передбачає максимальне збереження та облаштування благоустрою в уже існуючих, у достатній кількості, зелених зонах.

Згідно діючих нормативів (ДБН Б.2.2-12), озеленення житлових районів має складати не менше 40 %, або 6 м²/особу. Виходячи з перспективної кількості населення території, що проєктується - 394 осіб, площа озелених територій житлових кварталів має складати 2364 м².

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12 (табл. 14).

Розрахунок озелених територій обмеженого користування

Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН	Необхідно озелених територій для перспективного населення (м ²)	Чисельність населення, осіб		Існуюча забезпеченість, м ²	Запроєктовано, м ²
			існуюча	перспективна		
Зелені насадження в межах кварталу, що проектується	6	2364	216	394	41461	40629

Пішохідні зв'язки по території проектування мають проходити до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, загальноосвітньої середньої школи, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, паркової зони, тому для можливості приведення існуючої пішохідно-транспортної структури до нормативної передбачається ряд заходів, серед яких реконструкція пішохідних доріжок.

Проектом передбачений комплекс заходів благоустрою, щодо реконструкції системи зелених насаджень. Для їх благоустрою передбачається використовувати малі архітектурні форми, лави, світильники, тощо.

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.

Таблиця 15

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків проектної житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Розрахункові показники для існуючого населення, м²	Розрахункові показники для перспективного населення, м²	Передбачається додаткове будівництво, м²
1	Ігрові майданчики для дітей	151	276	2931
2	Майданчики для відпочинку дорослого населення	43	79	846
3	Майданчики для збирання побутових відходів	22	39	16,57
4	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	32	59	0
5	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	22	39	32

6	Майданчики для занять фізкультурою	43	79	838
---	--	----	----	-----

Перелік пропонованих реконструктивних заходів наведено у переліку в табл. 16.

Таблиця 16

**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	Будівництво кав'ярні	2202	40	1	2202
2	Реставрація пам'ятки архітектури та облаштування майданчиків	9010	-	-	9010
3	Модернізація фасадів	22273	-	-	22273
4	Будівництво аптеки	602	55	1	602
5	Облаштування майданчиків	2193	-	-	2193
6	Будівництво ТРЦ	4111	2526	2	4111

7	Облаштування пральні та хімчистки самообслуговування	2280	-	-	2280
8	Облаштування майданчиків	2506	-	-	2506
9	Модернізація фасадів	27221	-	-	27221
10	Облаштування майданчиків	2218	-	-	2218
11	Будівництво аптеки	3148	55	1	3148
12	Реставрація пам'яток архітектури та облаштування майданчиків	20956	-	-	20956
13	Будівництво ЖК	7022	1600	3	7022

БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Території	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	%	Площа, га	%
	Територія в межах проекту	46,5	100	46,5	100
	у тому числі:				
1	- житлова забудова	10,8	23	9,8	21
2	- ділянки установ і підприємств обслуговування	21,2	46	22,2	48

№ п/п	Території	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	%	Площа, га	%
3	- зелені насадження загального користування	8,2	18	8,2	18
4	- вулиці в межах червоних ліній	3,5	8	3,5	8
5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально- складської, інженерного обладнання, транспорту тощо)	1,3	3	1,3	3

5. ВИСНОВКИ

Реконструкція житлових кварталів у Пущі-Водиці є неймовірно актуальною темою для дипломної роботи. Ця місцина є особливою завдяки своїй рекреаційній функції, історичному контексту та туристичному потенціалу, який можливо і варто розвивати. Проте наявні проблеми – відсутність певної інфраструктури, неправильне функціональне зонування, незадовільний стан історичних об'єктів – вимагають комплексного підходу до даного проектного простору.

У ході бакалаврської роботи я проробила усеосяжний аналіз території який включав у себе: характеристика місцевості, ознайомчий курс із історією району, функціональний аналіз території, планувальна організація території, характеристика стану забудови, аналіз забезпечення території громадською забудовою, аналіз благоустрою, озеленення та наявність паркомісць на ділянці проєктування, ознайомлення з планувальними обмеженнями на території, аналіз техніко-економічних показників. Були виявлені сильні та слабкі сторони даної локації і викладені у висновку до 2 розділу, на основі яких базувалися у подальшому проєктні рішення.

На основі зібраних даних та спираючись на державні будівельні норми, принципи сталого розвитку, екологічний урбанізм та потреби місцевих була розроблена та запропонована концепція розвитку житлових кварталів Пущі-Водиці, яка включає в себе:

- відновлення та реконструкція історичної спадщини;
- забезпечення населення продовольчими та непродовольчими товарами;
- облаштування майданчиків для дітей, дорослого населення та занять спортом;
- прокладання велодоріжок та встановлення додаткової велоінфраструктури;

- покращення дисгармонійних об'єктів.

Особливу увагу було зосереджено на розробці конструктивних рішень, що ґрунтуються на реальних умовах території. Були враховані необхідні території під різні потреби населення, також розрахована та проєктними рішеннями покращена щільність населення, обчислені території під громадські об'єкти.

Окремим напрямком аналізу стало дослідження історичної спадщини на ділянці проєктування. Було виявлено як занедбані зареєстровані об'єкти, так і внесення до списку нових історичних архітектурних будівель. Проєктними пропозиціями вони будуть оглянуті, покращені та відреставровані.

У підсумку, реалізація запропонованої концепції дозволить не лише покращити технічний стан території, а й підвищити якість життя мешканців, зробити середовище кращим, комфортним, безпечним та адаптивним до потреб громади. Проєктні пропозиції спрямовані на досягнення балансу між урбаністичним розвитком та збереженням природного середовища, що дуже важливо для Пущі-Водиці – одного з небагатьох осередків зелених масивів столиці.

Таким чином, поставлену в дипломній роботі мету – запропонувати ідеї з розробки зручного, комфортного, привабливого, покращеного міського простору Пущі-Водиці, водночас зберігши природничу та історичну складові – цілком і повністю досягнуто. Проведені дослідження, аналітика та проєктні пропозиції можуть стати основою для подальшої практичної реалізації у межах комплексної програми міського розвитку.

6. ДЖЕРЕЛА

Посилання на закони України:

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

Посилання на норми і стандарти України:

7. ДБН Б 2.2-12:2019. Планування та забудова територій. К.: Мінрегіон України, 2019. – 177 с. (чинні з 1.10.2019).
8. 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.).
9. 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.).
10. 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.).
11. ДБН В 2.3-5:2018. Вулиці та дороги населених пунктів. К.: Мінрегіон України, 2018. – 55 с. (чинні з 1.09.2018).

12. 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.).
13. 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).
14. 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).
15. 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).
16. 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:

17. 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
18. 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
19. 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
20. 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
21. 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
22. 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=http://library.knuba.edu.ua/books/186_3_7.rar
23. 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
24. 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
25. 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.
26. Осетрін М.М. Міські дорожньо-транспортні споруди: Навчальний посібник для студентів ВНЗ. – К.: ІЗМН, 1997. – 196 с.

27. 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.
28. 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.
29. Чередніченко П.П. Вертикальне планування вулично-дорожньої мережі міст: Навчальний посібник. - К.: КНУБА, 2002. – 180 с.