

Громадські слухання проекту Детальний план території, щодо будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Озерна в с. Підгірці Обухівського району Київської області

Пояснювальна записка

Громадські слухання проводяться відповідно до порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 555.

Детальний план території щодо будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Озерна в с. Підгірці Обухівського району Київської області виконується відповідно до рішення Підгірцівської сільської ради від 23 червня 2016 р. № 28.12.VII.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва, благоустрій територій, прокладку інженерних мереж, будівництво транспортних об'єктів, розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок, розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

Виконання детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації рішень діючого генплану, коригування або уточнення окремих його положень пов'язаних з розміщенням житла та інших об'єктів містобудування, будівництвом установ освіти, об'єктів охорони здоров'я, підприємств обслуговування, які відображають нормативний соціально-гарантований рівень обслуговування населення.

Основна мета проекту

- створення кварталів сучасного житла з об'єктами обслуговування, нормативним рівнем озеленення, які повинні відповідати нинішнім тенденціям вітчизняного і світового містобудування, мати високу комерційну привабливість;
- формування комплексної інфраструктури обслуговування населення та його дозвілля;
- збереження природних ландшафтів та формування парків, скверів, бульварів та зон відпочинку навколо ставка;
- упорядкування транспортно-планувальної структури та пішохідних зав'язків в межах проектної території;
- організація місць зберігання транспортних засобів громадян;
- формування інженерної інфраструктури.

Реалізація рішень проекту Детального плану території сприятиме підвищенню якості життя населеного пункту.

В проекті передбачається розміщення нових житлових будинків в обсязі 16,9 тис. м² загальної площі квартир, з населенням – 530 осіб. Середня житлова забезпеченість при цьому складатиме – 32 м²/особу.

Проектом передбачається улаштування ігрових майданчиків для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослих, спортивних і господарських майданчиків.

Резервування нежитлових приміщень, вбудованих у цокольні поверхи житлових будинків, дасть можливість розмістити підприємства торгівлі, громадського харчування, кредитно-фінансові установи, кабінет сімейного лікаря та фітнес-клуб, що буде забезпечувати нормативну потребу в закладах соціально-побутового обслуговування перспективного населення, як в межах детального плану території, так і прилеглих територій.

Потреба в установах освіти складає 18 місць в дитячих дошкільних закладах та 60 місць в загальноосвітніх школах. Забезпечення необхідних за розрахунком місць задовольняється за рахунок будівництва нового дитячого дошкільного закладу на 80 місць, що на 100% забезпечить потребу в дошкільній освіті.

Розрахунок потреби підприємств та установ обслуговування

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Нормативи	Розрахункова потреба
1	2	3	4	5
1	Загальноосвітня школа I-II ступенів*	місць	до 15 років 100%; 15-16 років не менше 50%	60
2	Дошкільний навчальний заклад об'єднаний з початковою школою*	місць	1,5-6 років 65%	18
3	Позашкільні установи (школа мистецтв)	учнів	15,3% кількості учнів	9
4	Амбулаторія загальної практики сімейної медицини	відвідувань за зміну	24 на 1000 жителів	13
5	Аптека (категорія V)	об'єктів	0,143 на 1000 жителів	0
6	Стадіон	га	0,7 на 1000 жителів	0
7	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	98 на 1000 жителів	52
8	Культурно-дозвільний комплекс	місць відвідування	300 на 1000 жителів	159

9	Бібліотека	тис. од. зберігання	6-7 на 1 тис жителів	3
10	Магазини	м ² торгової площі	435* м ² на 1тис жителів	231
11	Підприємства громадського харчування	місць	40 на 1000 жителів	21
12	Підприємства побутового обслуговування	робочих місць	2 на 1000 жителів	1
13	Відділення зв'язку (поштове відділення)	об'єкт	0,16 на 1000 жителів	0
14	Відділення і філіали для ощадного банку	операційне місце	1 на 1000 жителів	1

*Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл визначена, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку, виконаного Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України на період до 2026 року по Київській області.

**Нормативна торговельна площа на 2015 рік для міст та сіл Київської області становить 435 м² на 1000 жителів (відповідно до Наказу Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. №409

В проекті виконані розрахунки інженерних навантажень, пропозиції розміщення локальних очисних споруд для будівництва житла на перший етап - 5 років, а також на перспективу (відповідно до рішень генерального плану). Надано пропозиції щодо розвитку транспортної інфраструктури, забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням, поліпшення навколишнього природного середовища, забезпечення заходів санітарного та епідемічного благополуччя населення.

Проект виконано відповідно до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього середовища», нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проект
1	2	3	4	5
1	Територія			
	Територія в межах проекту	га	3,43	3,43
	у тому числі:			
1.1	- житлова забудова	га	1,8	1,72
	з неї			
	- садибна		0,27	0,27
	- відведені неосвоєні під садибну житлову забудову		1,53	-
	- багатоквартирна		-	1,32
	- дитяча дошкільна установа		-	0,13
1.2	- нежитлова забудова	га	1,63	1,71
	в т.ч. території:			
	- громадської забудови		-	0,33
	- головних споруд інженерної інфраструктури			0,06
	- комунально-складські		-	0,21
	- вулиць та доріг		0,9	1,11
	- земель сільськогосподарського призначення		0,27	-
	- озеленені		0,46	-
2	Населення		-	
	Чисельність населення у багатоквартирній забудові	осіб	-	530
	Щільність населення:	люд./га	-	154
3	Житловий фонд			
	Житловий фонд, всього (багатоквартирна забудова)	тис. м ² загальної площі	-	16902
	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	-	32
4	Установи та підприємства обслуговування			
	Дошкільні навчальні заклади	місць	-	80
	Амбулаторія сімейного лікаря	відв. за зміну		30
	Підприємства торгівлі	м ² торгової площі	-	250
	Заклади громадського харчування	місць		10
	Фітнес-клуб	м ² загальної площі		500

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проект
1	2	3	4	5
5	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво- разом з проїздами);	км	0,54	1,06
	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього	км/км ²	-	30,9
	Відкриті автостоянки для тимчасового (постійного) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	99