

Мінрегіон України
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
„УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ
ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА „УКРНДПЦИВІЛЬБУД”
Ліцензія Державного архітектурно-будівельного контролю у м.Києві Серія АД № 071933
Строк дії ліцензії: з 06 серпня 2012 р. по 24 квітня 2014 р.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
СМТ. КОЗИН ОБУХІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
(ЧАСТИНИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ
ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ,

ТОМ 1

13026

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Директор

О.П.Чижевський

Заступник директора з питань
містобудування

С.Г.Буравченко

Керівник відділу АПБ-9, ГАП

С.Б.Маркітаненко

Київ-2013

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Зміст	2
	Склад проекту	6
	Список авторського колективу	7
	Підтвердження ГАПа	8
серія АР № 000589	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	9
серія АД № 071933 від 06.08.2012 р.	Ліцензія Державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві	10
	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	16
	ПЕРЕДМОВА	17
	1. СУЧАСНИЙ СТАН МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ	20
	1.1. Існуюча планувальна структура	20
	1.2. Економіко-географічні та соціально-демографічні передумови розвитку	20
	1.3. Природно-кліматичні та інженерно-будівельні умови	21
	1.4. Стан навколишнього природного середовища	23
	1.5. Система обслуговування населення	24
	1.6. Курортно-рекреаційна зона	25
	1.7. Структура та обсяги житлового фонду	26
	1.8. Дачний фонд та колективне садівництво	26
	1.9. Характеристика зайнятості населення	27
	1.10. Характеристика інженерно-транспортної інфраструктури	27
	1.11. Комплексна оцінка планувальних обмежень	28
	1.12. Природньо-заповідний фонд	29
	1.13. Аналіз реалізації попередньої містобудівної документації	30
	2. ОБГРУНТУВАННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ	31

1	2	3
	2.1. Концепція планувального розвитку	31
	2.2. Соціально-демографічна характеристика населення	31
	2.3. Пріоритетні види економічної діяльності у населеному пункті	32
	2.4. Загальні обсяги житлового будівництва	33
	2.5. Характеристика майданчиків для розміщення нового житлового будівництва	33
	2.6. Розрахунок перспективної чисельності населення	33
	2.7. Еколого-містобудівна характеристика запланованого містобудівного розвитку та планувальні заходи щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення	34
	2.9. Функціональне зонування території і вдосконалення архітектурно-планувальної структури	37
	2.10. Організація системи обслуговування (розвиток і розміщення закладів обслуговування)	38
	2.11. Вулично-дорожня мережа і громадський транспорт	43
	2.12. Організація руху транспорту і пішоходів	44
	2.13. Схема інженерної підготовки території	45
	2.14. Зовнішній благоустрій та озеленення	46
	3. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	47
	3.1. Водопостачання	47
	3.2. Протипожежні заходи	49
	3.3. Каналізування	51
	3.4. Теплопостачання	52
	3.5. Газопостачання	54
	3.6. Електропостачання	56
	3.7. Телефонізація та радіофікація	58
	4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	60
	5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	63

1	2	3
	ГРАНИЧНА ВИСОТНІСТЬ ЗАБУДОВИ (СХЕМА)	65
	ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ	66
№249 від 22.02.2013 р.	Лист-замовлення Козинської селищної ради	67
2013 р.	Завдання на розроблення детального плану	70
№20 від 30.01.2013 р.	Рішення Козинської селищної ради «Про розроблення детального плану території смт. Козин Обухівського району Київської області»	71
№1 від 01.04.2013 р.	Рішення Козинської селищної ради «Про пролонгацію (продовження терміну дії) Генерального плану смт. Козин 1998 року з урахуванням містобудівного обґрунтування змін меж смт. Козин 2001 року»	72
№ 206 16.XXIII від 21.12.2001р.	Рішення Обухівської районної ради «Про зміну меж селища Козин»	69
№ 627 від 21.08.2003 р.	Лист Управління містобудування та архітектури Київської ОДА «Щодо встановлення меж населеного пункту»	74
№ 50 від 04.03.2009 р.	Довідка Обухівського районного дорожнього управління про дороги, що проходять по території Козинської селищної ради	75
№03-15/1547 від 21.03.2012 р.	Лист щодо надання кадастрової інформації Управління Держкомзему в Обухівському районі	76
№ 298 від 09.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про динаміку чисельності та вікову структуру населення	77
№ 297 від 09.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про обсяг житлового фонду комунальної власності	78
299 від 09.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про розвиток шкільних та дошкільних закладів на території Козинської селищної ради	79
300 від 09.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про стан і розвиток мережі медичних закладів	80
№296 від 9.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про об'єкти соціальної структури смт. Козин	81
№295 від 9.04.2013 р.	Довідка Козинської селищної ради про зайнятість населення смт. Козин	83
№ 80 від 26.02.2009 р.	Довідка Обухівської філії по експлуатації газового господарства ВАТ «Київоблгаз» про джерела газопостачання	84
28.01.2010 р.	Довідка Обухівського районного підрозділу ЗАТ «АЕС Київобленерго» про електропостачання населеного пункту	85

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту

С.Б.Маркітаненко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови а також ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Розроблення детального плану території смт. Козин (частини населеного пункту) викликано потребами місцевої громади в планувальній документації, що регламентуватиме розвиток і забудову селища в сучасних умовах, необхідністю врахування змін, як в населеному пункті, так і у соціально-політичній та економічній сферах, що відбуваються в країні за останні роки.

Детальний план території смт. Козин (частини населеного пункту) Обухівського району Київської області розроблено на підставі таких даних:

- листа-замовлення Козинської селищної ради;
- завдання на проектування від 2013 року;
- вихідних матеріалів, наданих Козинською селищною радою;
- матеріалів аерофотогеодезичних вишукувань, виконаних КДП «Київгеоінформатика» в 2013 р. в масштабі 1 : 2000;
- даних державного земельного кадастру;
- натурних обстежень.

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Водний кодекс України;
- ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги сільських населених пунктів»;
- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети»;
- СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика»;
- СНиП II-35-76 «Котельные установки»;
- СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- Зміна № 1 до СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», затвержена наказом Державного Комітету України у справах містобудування і архітектури від 27.06.1996 р.№ 117;
- ДБН В.2.5-20-2001 «Газопостачання»;
- ДБН В.2.5-23-2003 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

При розробленні Детального плану території смт. Козин (частини населеного пункту) використані матеріали детальних планів території, проектів забудови та іншої містобудівної документації розробленої раніше, в тому числі:

- Генеральний план селища Козин, розроблений інститутом УДНДПМ «Діпромiсто» у 1998 р.;
- Стратегія розвитку Київської області на період до 2015 року;
- Містобудівний розвиток та планувальна організація приміської зони, визначення територій спільних інтересів територіальних громад міста Києва та його приміської зони;
- Містобудівне обґрунтування зміни меж селища Козин, розроблене інститутом УДНДПМ «Діпромiсто» у 2001 р.;
- Технічний звіт по встановленню меж і винесення в натуру ландшафтного заказника загальнодержавного значення "Козинський", виконаний Обухівським районним відділом земельних ресурсів в 1997 році;
- Проект формування території та встановлення меж селищної Ради і населених пунктів, розроблений інститутом землеустрою УААН в 1995 році.
- «Проект Реконструкції з'єднувальної ділянки Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м.Києва на ділянці від автомобільної дороги Київ – Одеса (М-05) до автомобільної дороги Київ – Знам'янка» розроблений Харківською філією ДП «Укрдiпродор» ХАРКІВДІПРОШЛЯХ»;
- Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) будівництва мостового переходу через р. Дніпро з підходами до автомобільної дороги Київ-Знам'янка (Н-01) та Гора-Рогозів Великої кільцевої дороги навколо м.Києва, розроблений ТОВ «Союзтранспроект»;
- Водноспортивний комплекс з будинками котеджного типу для цілорічного використання в селищі Козин Обухівського району Київської області (креслення розпланування);
- Житловий масив по вул.Старокиївській в селищі Козин Обухівського району Київської області (СТ «Співдружність»);
- Житловий масив «Сімінвест» в селищі Козин Обухівського району Київської області;
- Схема розташування земельних ділянок членів дачного кооперативу «Мистецтво» в селищі Козин Обухівського району Київської області;
- Викопіювання з генерального плану, мікрорайон «Урочище Стара Стугна», М 1:1000 в селищі Козин Обухівського району Київської області (ООО «КЛИМ»);

- СТ «Міжріччя» 1-2-3 СБУ в селищі Козин Обухівського району Київської області. М 1:2000;
- СТ «Міжріччя» 1 СБУ в селищі Козин Обухівського району Київської області М 1:2000;
- Котеджна забудова товариства «Срібна затока» в селищі Козин Обухівського району Київської області (розбивочний план ділянок М 1:1000);
- Садове товариство «Озерне» в селищі Козин Обухівського району Київської області (план впорядкування прилеглої території М 1:500);
- «СОСНОВИЙ БІР» генплан-схема, М 1:2000;
- Проект забудови містечка «ОБРІЙ-К» и «ЧИСТОВОДЬЕ», генеральний план М 1:1000;
- ТОВ «Альбатрос», котедж на забудова та спортивно-оздоровчий комплекс в селищі Козин Обухівського району Київської області, генеральний план М 1:1000;
- Проект по забудові «Товариства індивідуальних забудовників «Лагуна», в селищі Козин Обухівського району Київської області;
- Генеральний план містечка «Дніпрова хвиля» смт Козин вул.Старокиївська М 1:2000;
- Забудова території дачного товариства «Нафтовий» (Генплан М 1:1000);
- Проект будівництва комплексу ТОВ «Сімінвест» в смт Козин Обухівського району Київської області (Схема генерального плану М 1:2000);
- Котеджний комплекс «Сонячний Берег» (План озеленення та благоустрою);
- Генеральний план «Коллективного сада садоводческого товарищества «Берегиня» Госкомзема Украины» М 1:1000;
- ПДП житлових мікрорайонів «Маяк» та «Дніпрова Хвиля» по вул.Старокиївська (М 1:1000);
- Рекреаційно-житловий комплекс АБ «Ажіо» (Ескіз забудови М 1:1000);
- Робочі проекти впорядкування прибережно-захисних зон та берегоукріплення прибережних смуг, розроблені та погоджені згідно вимог чинного законодавства;

Детальний план території розроблено з деталізацією графічних матеріалів для масштабу 1:2000, згідно ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території». Для зручності користування, за згодою замовника, креслення виготовляються на паперових носіях в масштабі 1:5000 та в електронному вигляді на магнітних носіях.

Проект виконано на розрахунковий період – 8 років (до 2021 р.).

1. СУЧАСНИЙ СТАН МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ

1.1. Існуюча планувальна структура

На сьогоднішній день селище Козин не має чітко вираженої планувальної структури. Забудова селища проводилась на протязі десятків років переважно хаотично. Стара частина селища видовжена між автомобільною дорогою Київ-Обухів та руслом р. Козинка, нова - вздовж захисної дамби Дніпра. Між старою частиною та дамбою в заплаві р. Козинка, за межами населеного пункту смт.Козин, розташований ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Козинський». Територія заказника територіально розташована на півострові, якій від селища відділяє р. Козинка та обвідний канал – від дамби. Частина території півострова, яка не відійшла в 1994 р. під час створення заказника до заповідної території, зараз забудовується житловими та дачними будинками. Захисну дамбу з селищем з'єднує автомобільна дорога, яка проходить через територію заказника.

Головною вулицею селища на сьогоднішній день є вул. Анатолія Солов'яненка. Повторюючи напрямок русла Козинки вона простягається вздовж центральної та південної частини селища. Її продовженням в північній частині селища є вул. Леніна, що в свою чергу переходить в вул. Лугову та далі - вул. Золоторотську.

В планувальній структурі селища слід звернути увагу на хаотичне розташування близько двох десятків баз відпочинку, майже половина з яких вже не використовується за призначенням. Вони розташовані серед існуючої житлової забудови, що не є зручним для проживаючого тут населення. Більшість баз розташовані на березі р. Козинка та мають власні пляжі та зони для відпочинку. Також поміж житлової забудови селища розташовано дачні кооперативи та садівничі товариства.

Враховуючи хаотичність забудови та відсутність чіткої планувальної мережі, можна зробити висновок, що планувальна структура селища не є досконалою і потребує коригування.

1.2. Економіко-географічні та соціально-демографічні передумови розвитку

Селище Козин має вигідне географічне положення, як в межах адміністративного району, так і в межах області. Значний вплив на напрямок розвитку населеного пункту має його безпосередня близькість до Києва, з яким територія селищної ради межує на півночі.

Селище Козин знаходиться в північно-східній частині Обухівського району Київської області. На півночі селище межує з обласним центром – м.Києвом, на півдні - з м.Українка. На сході селище омиває Канівське водосховище, а на заході селище обмежує автомобільна дорога Київ – Обухів, яка проходить з півночі на південь вздовж межі селища.

Територія, що проектується в Детальному плані, охоплює більшу частину населеного пункту та складає близько 2250 га.

Транспортні зв'язки між селищем і районним центром, Києвом та іншими населеними пунктами здійснюється по регіональній автодорозі державного значення Р-12 Київ-Обухів і по автодорозі місцевого значення (С101625 Козин-Українка).

Відстань від Києва до селища Козин 25 км, від м.Обухів - 15 км, від м.Українка – 15 км.

За радянських часів територія вздовж Дніпра між Києвом і Українкою включаючи Козин, Плюти і інші місця були зоною відпочинку громадян. Тут розміщувались численні бази відпочинку різного рівня, санаторії, спортивні бази, піонерські та дитячі оздоровчі табори, державні резиденції. Це також була зона неорганізованого відпочинку киян та жителів прилеглого регіону.

Селище ще за радянських часів отримало статус курортно-рекреаційної зони. Будівництво на даній території промислових підприємств було і є небажаним. Зважаючи

на високу ринкову вартість землі та її престиж, розміщення промислових підприємств на території селища економічно недоцільно. За цей час тут з'являлись нові ресторани, готелі та елітні котеджні містечка. Лише стара частина села здебільшого зберегла своє обличчя. Тут мешкають корінні жителі селища.

Селище Козин є єдиним населеним пунктом на території Козинської селищної ради. У даний час населення території селища, що проектується, за офіційними даними складає 3440 чоловік. У дійсності ж на даній території, включаючи забудову на колишніх базах відпочинку, дачних кооперативах та садівничих товариствах, проживає понад 10000 чоловік. Визначити реальну чисельність жителів досить проблематично.

На території, що проектується, є лише декілька підприємств: ВАТ «Космос», пилорама, автозаправочна станція.

У теперішній час територію, що проектується, забудовано переважно одно- та двоповерховими садибними житловими будинками та 2-, 3-, 5-, 9-поверховими багатоквартирними житловими будинками.

Історичні відомості

Перші письмові згадки про Козин належать до XI століття.

В роки німецько-фашистської окупації у Козині діяла підпільна організація на чолі з С.М.Бондаренком і Т.М.Чиженко.

В селищі проживав І.М.Чаплук, який в 1918 році охороняв В.І.Леніна в Кремлі, нагороджений орденами Леніна, Червоної Зірки та медалями.

У Козині народився лауреат Ленінської премії І.М.Чиженко.

Також Козин пов'язаний з ім'ям видатного оперного співака А.Солов'яненка. У 1984 р. співак купив будинок в мальовничому передмісті столиці, який став місцем відпочинку і в якому він і помер у 1999 році. Зараз в цьому будинку функціонує музей.

Напроти селищної ради стоїть пам'ятник воїнам, що захищали Козин від фашистських загарбників.

Інших відомостей про розміщення пам'яток історії на території селища немає.

1.3. Природно-кліматичні та інженерно-будівельні умови

Рельєф

Селище Козин розташоване в північно-східній частині Обухівського району на лісостеповій рівнині Придніпровської низовини в заплаві р. Дніпро та на першій надзаплавній терасі.

Рельєф території селища Козин, що проектується, спокійний, слабо розчленований, абсолютні відмітки території селища змінюються від 90 до 106 м, характеризується заболоченням, підтопленням, акумуляцією опадів. Ухили поверхні в основному не перевищують 10%. Проте є ділянки, де ухили змінюються від 15 до 20%.

Загальний ухил місцевості із заходу на схід (до р. Дніпро).

У геоморфологічному відношенні селище розташоване на I і II-й надзаплавній терасі р. Дніпро.

Клімат

Дана територія розташована в зоні помірно-континентального клімату з м'якою зимою та теплим літом.

Середня кількість днів з температурою вище нуля – 250 днів.

Середня кількість днів з температурою вище + 5 °С – 205 днів.

Середня кількість днів з температурою вище + 10 °С – 160 днів.

Середня кількість днів з температурою від + 5 до + 15 °С – 90 ÷ 100 днів.

Середня тривалість без морозного періоду – 160 ÷ 170 днів.

Загальна річна кількість опадів – 500 ÷ 550 мм.

Найбільша кількість опадів випадає у червні – липні у вигляді зливового дощу.

Сніговий покрив малопотужний – 20 ÷ 30 см.

Середня кількість днів зі снігом – 90 ÷ 100 днів.

Найбільш холодний місяць – січень, найбільш теплий місяць – липень.

Строк тривання періода низької температури повітря – чотири місяці.

Ґрунти та рослинність

Ґрунти представлені відкладеннями досить значних товщ піску. Їх потужність досягає 15-20 м. Потужність лесових відкладень на водорозділах досягає 3-4 м, на схилах збільшується до 6 м. В понижених місцях зменшується до 1,5-2 м. На лесах різнотравною рослинністю сформувались малогумусні чорноземи. На схилах зустрічаються опідзолені чорноземи. На дні балок та ровів – алювіальні ґрунти.

До місцевості у минулому були приурочені дубово-грабові ліси, від яких залишилися лише невеликі лісочки та кущові зарослі. До надзаплавних терас приурочені дубово-соснові та соснові ліси. В заболочених місцях розвинута очеретяно-осокова рослинність.

Геологічна будова

В геологічній будові приймають участь породи докембрія, юрської, крейдової, палеогенової, неогенової і четвертинної систем.

Рельєф заплави Дніпра складний, спостерігаються значні коливання відносних висот, зумовлені розвитком піщаних масивів, котрі під впливом еолових процесів змінюють власні риси. Часто зустрічаються прируслові вали.

Особливістю морфології є наявність долиноподібних понижень, які простягаються на значні віддалі.

Поверхня терас розчленована річковими долинами, балками, ярами.

В геологічній будові приймають участь юрські, крейдові, палеогенні, неогенні та антропогенні відкладення. Зустрічаються виходи кристалічних порід докембрію.

Гідрогеологічні умови

Територія селища багата на водні ресурси. По території протікає р. Дніпро (площа водного дзеркала в межах села становить близько 270 га, протяжність – 10,8 км) та р.Козинка (площа водного дзеркала в межах села становить близько 190 га, протяжність – 9,7 км). Вона тече по рівнинній місцевості, а тому має повільну течію. Живиться за рахунок снігів, дощів і підземних джерел. Територію селища Козин від затоплення захищає велика дамба, уздовж якої по всій її довжині влаштовано обвідний канал (протяжність каналу в межах селища - 7,8 км). Підземні водоносні горизонти відносяться до Дніпровського артезіанського басейну.

За рівнем природного захисту та поверхні забруднення горизонти ґрунтових вод відносяться до категорії незахищених, основні водоносні горизонти - до захищених і умовно захищених.

У гідрогеологічному відношенні дана територія входить у північно-західну частину Дніпровського артезіанського басейну, яка є областю розповсюдження ряду водоносних горизонтів, що містяться в корінних і четвертинних відкладеннях.

Основним для цілей централізованого водопостачання в селище Козин є буцацький водоносний горизонт, який широко поширений у його межах при глибині залягання 100-120 м. Дебіт свердловин 10-15 м³/год.

Четвертинний водоносний горизонт залягає у флювіогляціальних і озерних відкладеннях.

Водовміщуючі породи представлені пісками, супісками та суглинками.

Живлення четвертинного горизонту відбувається, в основному, за рахунок інфільтрації опадів. Водоносний горизонт безнапірний. Виходи його спостерігаються у вигляді джерел і свердловин на схилах плато та в ярах. Глибина залягання горизонту в межах заплави і I-ї надзаплавної тераси - 1,2 - 2,0 м, що обумовлює досить широке розповсюдження озер і заболочених ділянок.

На II надзаплавній терасі рівні ґрунтових вод залягають на глибині 5,0-10,0 м.

Експлуатується четвертинний водоносний горизонт у невеликій кількості шахтними колодзями і найчастіше для поливання і технічних потреб.

Інженерно-будівельні умови

Згідно з фізико-географічним районуванням територія Обухівського району розташована в зоні П-В, яка є сприятливою для всіх видів будівництва. Розрахункова температура для огорожуючих конструкцій - + 21⁰ С. Глибина промерзання ґрунту -120 см.

В залежності від ступеня придатності території під забудову, виділені наступні категорії територій: I) придатні, II) обмежено-придатні і III) непридатні.

I категорія - придатні території, що не потребують спеціальних заходів по інженерній підготовці. Рельєф території рівнинний і сприятливий для будівництва. Інженерно-геологічні умови сприятливі для житлового та громадського будівництва. В геологічній будові приймають участь пилуваті і піщані лесовидні суглинки, які і будуть слугувати природною основою. Ґрунтові води залягають на глибині більше 3 м. Із сучасних фізико-геологічних процесів тут слід відмітити просідання ґрунтів.

Центральна, південна та західна частина селища – це придатні для будівництва території. Тут рельєф відносно спокійний, ґрунтові води залягають на достатній глибині.

II категорія - обмежено-придатні території. Вони розташовані вздовж озер, тальвегів, балок.

Із фізико-геологічних процесів, які спостерігаються на даній території, слід відмітити високий рівень стояння ґрунтових вод і його значний підйом під час паводків та зливових опадів, підтоплення та заболоченість.

Ці території, переважно, розташовані в північній та східній частині території, що проектується.

III – категорія – території, що потребують додаткових інженерних заходів при їх будівельному використанні (це території виторфовування, наміву ґрунту, пониження рівня ґрунтових вод тощо). Вони розташовані вздовж заплави р. Дніпро, р. Козинка та на узбережжі озер і внутрішніх водойм.

Складні природні умови (велика кількість водних об'єктів, підтоплення) ускладнюють прокладання доріг і комунікацій, що потребує додаткових заходів з інженерної підготовки.

На території селища Козин в останній час активно освоюються території вздовж захисної дамби Дніпра за рахунок наміву території. Багато цих ділянок вже забудовано та планується під будівництво в найближчий час.

1.4. Стан навколишнього природного середовища

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі спостереження за змінами екологічного балансу території та натуральних обстежень. Було виявлено декілька джерел негативного впливу на навколишнє середовища.

1) Стан повітряного басейну. Враховуючи метеорологічні умови, які сприяють концентрації шкідливих домішок у приземному шарі, та фонове забруднення територія, що проектується, відноситься до зони з можливо підвищеним потенціалом забруднення атмосферного повітря. Виходячи з цього детальним планом був вибраний оптимальний варіант розміщення та орієнтації проекрованої житлової забудови.

На сьогоднішній день, головними джерелами забруднення повітря є розташування транзитної автодороги Київ-Обухів (Столичне шосе) та декількох виробничих об'єктів на території селища, зокрема, одним із найбільш шкідливим є завод ВАТ «Космос».

У цілому стан атмосферного повітря на території селища відповідає нормативним показникам і характеризується як задовільний.

2) Стан ґрунтового покриву. На території, що проектується, відсутні ділянки з особливо цінними землями сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження побутових відходів та санкціоновані сміттєзвалища.

Потенційними територіями, де можливе забруднення ґрунтів із перевищенням нормативних ГДК по бактеріологічним та хімічним показникам, є два кладовища на території селища. Вони розташовані в центральній і південній частинах території, що проектується, в санітарно-захисну зону яких (300 м) попадають квартали житлової забудови загальною площею приблизно 72 га. Внаслідок цього виникає необхідність повного забезпечення централізованими інженерними мережами та підвищення рівня благоустрою території.

3) Стан водного басейну. Однією із головних проблем селища Козин на сьогодні є несанкціоноване скидання господарсько-побутових стоків із сумнівним ступенем очищення або навіть взагалі без очищення в акваторію р. Дніпро та р. Козинка. Це призвело до сильного засмічення та забруднення як річкової води, так і підземних вод в межах селища. За санітарно-гігієнічними нормами вода в акваторії р. Козинка стала непридатною для купання. Самовільна забудова в межах водоохоронних зон призвела до екологічної катастрофи місцевого значення. А враховуючи, що на території селища існує Ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Козинський», це може негативно вплинути на стан флори та фауни в його межах.

В ході натуральних обстежень території було виявлено велику кількість самовільної забудови прибережно захисних смуг р. Козинка та р. Дніпро (Канівське водосховище), внутрішніх водойм в заплаві річок.

4) Електромагнітне забруднення. Електропостачання селища Козин здійснюється від існуючих електромереж ПС 35/10 кВ «Дачна», ПС 35/10 кВ «К - Заспа» та ПС 35/10 кВ «Сосновий Бір» системою ЛЕП 10 кВ. Згідно технічних характеристик, прояв ЕМВ фіксується в межах технічного відводу територій повітряних ліній.

5) Акустичний режим. Основним джерелом шуму на території селища Козин, що проектується, є транзитна автодорога Київ-Обухів (Столичне шосе), з якою пов'язані підвищені рівні шуму в прилеглий до дороги житловій забудові. Нормативний рівень шуму житлової забудови становить 65 дБА/день (СН 173-96, дод. 16, прим. 1). Враховуючи інтенсивність та середню швидкість автотранспорту на магістралі рівень акустичного забруднення знаходиться в межах нормативу.

1.5. Система обслуговування населення

На території селища, що проектується Детальним планом, є заклади періодичного та повсякденного соціально-культурного обслуговування населення та заклади охорони здоров'я: загальноосвітня середня школа, школа мистецтв, музична школа, дитячий садок, амбулаторія, поліклініка, будинок селищної ради, відділення зв'язку, музей ім. Анатолія Солов'яненка, церква, спортивний комплекс, готелі, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування, ринок, санаторії, бази відпочину.

Жителі селища Козин забезпечуються стаціонарним лікуванням у центральній районній лікарня м.Обухів, та стаціонарній лікарні м.Українка. Також в Обухові розташована стоматологічна поліклініка, яка обслуговує жителів району. Із закладів освіти та культури тут заходяться районна бібліотека, ДЮСШ та інші позашкільні заклади освіти.

Громадський центр сформований на перетині вулиць Партизанська та Шевченка. Тут розміщується адміністративний будинок селищної ради у складі: селищна рада на 14 роб.місць, дільничний пункт міліції, історико-краєзнавчий музей, Будинок культури смт. Козин та загальноосвітня школа №1 смт. Козин.

Проте, рівень соціально-культурного обслуговування селища Козин є досить низьким. Більшість населення, які не є постійними жителями селища працюють та навчаються в Києві. Єдина загальноосвітня школа І-ІІІ ст. селища на 550 учнів на даний час недовантажена, діє лише один дитячий садок. Виходячи з цього, можна зробити висновок, що потреба в навчальних закладах на даній території є нижчою за нормативний рівень.

А от рівень закладів громадського харчування: кафе, ресторани – тут значно вищий і орієнтований, переважно, на відпочиваючих і відвідувачів селища. Перелік ресторанів елітного класу досить значний. На території селища діє приватний яхт-клуб.

Не зважаючи на елітність забудови, розташованої на захисній дамбі, рівень соціально-культурного обслуговування тут майже повністю відсутній. Лише декілька магазинів товарів повсякденного попиту розташовані вздовж усієї захисної споруди (біля 7 км) та один приватний дитячий садок.

Отже, система обслуговування території селища Козин територія, що проектується, не є досконалою і потребує поліпшення.

1.6. Курортно-рекреаційна зона

Згідно з концепцією СПТ Київської області Обухівський район входить до інтенсивної рекреаційно-оздоровчої підзони Київської міської агломерації, яка є складовою Зони рекреаційно-оздоровчої діяльності.

Природні і кліматичні умови, а також близькість селища Козин до м.Києва, сприяє інтенсивному рекреаційному освоєнню цієї території. Загалом, в Обухівському районі зосереджено 14% мережі лікувальних та оздоровчих закладів Київської області.

Рекреаційні ресурси селища Козин представлені лісами Козинського та Київського лісництва, річками Дніпро (Канівське водосховище), Козинка, численими ставками та озерами, мальовничими луками, різними ландшафтами.

Уздовж Канівського водосховища в лісопарковій зоні на околицях м.Українка, селища Козин, с. Плюти, с. Витачів на початку 90-х рр. було розміщено близько п'яти десятків баз відпочинку, піонерлагерів, спортивно-оздоровчих лагерів, пансіонатів, підпорядкованих київським підприємствам та організаціям. Зараз діючих залишилось менше двадцяти.

В Козині зараз працюють бази відпочинку оздоровчого призначення - «Буревісник», «Зміна», Пролісок», ЗАТ «Київгума», рекреаційні - «Дніпро», «Механізатор», «Будівельник», піонерлагерь «Каштан» та деякі інші. Ці бази використовуються переважно для сезонного відпочинку мешканців столиці та столичного регіону.

Проте слід зазначити, що рівень та стан багатьох санаторіїв і турбаз не відповідають вимогам сьогодення. Частина власників баз відпочинку не мають коштів на їх утримання та ремонт. В зв'язку з цим рекреаційний статус території занепадає.

1.7. Структура та обсяги житлового фонду

На даний час територія селища, що проектується, забудована переважно одно- та двоповерховимим садибними житловими будинками.

Кількість існуючих садибних житлових будинків на території, що проектується, на даний час за результатами натурних обстежень та топогеодезичних вишукувань складає 2510, в тому числі близько 360 – на захисній дамбі Дніпра. За офіційними даними кількість існуючих дворів станом на 1 січня 2013 р. становить 1350.

В селищі побудовано 19 багатоквартирних житлових будинків: один 9-поверховий (103-квартирний) будинок із вбудованими приміщеннями (відділення ощадбанку, пошта), два 5-поверхових (15- і 60-квартирні), один 3-поверховий (18-квартирний), дев'ять 2-поверхових (6, 8, 9, 10, 22-- квартирні), шість одноповерхових (4-квартирні).

Отже, за типом забудови, житловий фонд території, що проектується, можна поділити на чотири категорії:

1. Садибна одно-, двохповерхова забудова.

Загальна площа житлових будинків коливається в межах від 100-150 кв.м. до 2000 кв.м. Середня житлова забезпеченість складає: 30-50м²/чол.

2. Малоповерхова секційна (2-4 пов).

3. Середньоповерхова секційна (5-8 пов).

4. Багатоповерхова секційна (9 пов).

Житлова забезпеченість в секційних житлових будинках складає: 15-20 м²/чол.

Натурними обстеженнями було виявлено, що житловий фонд перебуває, переважно, в задовільному та доброму стані.

На території, що проектується, існує декілька житлових мікрорайонів: ЖМР «Центральний», ЖМР «Північний», ЖМР «П'ятихатки», ЖМР «Сосновий бір», ЖМР «Рудики», ЖМР «Козинський», що формують його планувальну структуру.

Також слід виділити більш малі структурні одиниці житлових об'єднань – це переважно закриті котеджні містечка, яких на території селища чимало: «Золоті ворота», «Чистовіддя», «Обрій-К», «Сосновий бір», «Сонячний берег» та інші. Як правило, вони повністю забезпечені інженерною інфраструкурою, мають власні комунальні служби та охороняються.

1.8. Дачний фонд та колективне садівництво

На території селища існує три дачних кооператива: ТОВ «Арка-Інвестмент», ТОВ «Накфа» та «Нафтовий».

Переважну кількість забудови на захисній дамбі Дніпра складають колективні сади. А саме: «Ветеран-1», «Ветеран-2», «Зоря», «Віта», «Берег», «Берегиня», «Світанок», «Межиріччя», «Співдружність», «Ін-т Богомольця», «Озерне», «Нескучне», «Дніпро», «Дорожник».

Кількість будинків на цих ділянках - близько 1000.

Велика кількість садових ділянок на даний час використовується для житлового будівництва. Зводяться будинки, які можуть використовуватись не тільки для сезонного відпочинку, але і для постійного проживання.

Проте, більшість колективних садів не забезпечена централізованим водопостачанням та водовідведенням, їх інженерне забезпечення не відповідає вимогам житлової забудови. Вулиці та проїзди завужкі для прокладання нових комунікацій та руху транспорту. Ширина проїжджої частини не перевищує 3-3,5 м.

Враховуючи складність території і неможливість прокладання по захисній дамбі необхідної кількості інженерних мереж, житлова забудова в цій зоні потребує дорогих індивідуальних інженерних рішень.

Більшість садових будинків перебуває в задовільному стані.

1.9. Характеристика зайнятості населення

Основні тенденції формування пропорцій, структури зайнятості та розвитку ринку праці Київської області за даними аналізу проведеного в проекті «Стратегії розвитку Київської області до 2015 року» зумовлені особливостями її територіального розташування, зокрема тим, що переважна частина районів відноситься до столичного регіону.

Згідно з прогнозою оцінкою до 2015 року кількість населення Київської області, зайнятого в усіх сферах економічної діяльності, відповідно до сценарію шансів, який побудований на гіпотезі нарощування стабілізаційних процесів в економіці і соціальній сфері, досягнення позитивних параметрів економічного і соціального розвитку, зростатиме. Так, темпи щорічного підвищення становитимуть близько 0,6%, що певною мірою можна пояснити спрямованістю міграційних процесів, зокрема великими обсягами маятникової міграції серед населення області, а також обумовлено демографічним та соціально-економічними чинниками.

В області зберігається досить несприятлива екологічна ситуація у зв'язку з радіаційним забрудненням території внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС та її закриттям. Це негативно впливає і впливатиме на загальну динаміку кількості економічно активного населення та його розподіл, зокрема на населення, зайняте у всіх сферах економічної діяльності.

Офіційні дані щодо структури зайнятості населення селища Козин відсутні.

В результаті аналізу функціональних зв'язків між Козином, м.Київ, м.Обухів та враховуючи характер даної території, можна зробити висновки, що переважна більшість населення працює в м.Києві, м.Обухові та м.Українка. Це обумовлено зручними транспортними та сталими зв'язками між цими населеними пунктами, рівнем заробітної плати в містах тощо.

Лише незначна частина населення працює в селищі. Це переважно вчителі, працівники адміністративних структур та місцевих комунальних служб, обслуговуючий персонал баз відпочинку та санаторіїв, будівельники. Також слід зазначити, що частина працюючих в Козині, приїжджають з Києва та інших населених пунктів області.

Зважаючи на статус даної території, дана тенденція найближчим часом наврядчи зміниться. Попит на нові робочі місця буде збільшуватись лише в сфері обслуговування.

1.10. Характеристика інженерно-транспортної інфраструктури

На території, що проектується Детальним планом, можна виділити дві головні (магістральні) вулиці вздовж яких сформувалась планувальна структура. Це є вулиця А.Солов'яненка, яка з півночі на південь простягається майже на 7 км вздовж центральної частини села, та вулиця Старокиївська (захисна дамба), яка простягається від Столичного шосе до м.Українка майже на 16 км, формуючи каркас нової житлової та дачної забудови селища Козин на заплавної частині Дніпра. Ця вулиця є новою у порівнянні з вулицею А. Солов'яненка. Дамба відіграє не тільки роль транспортної та гідротехнічної споруди, але є коридором для прокладання інженерних комунікацій. Вздовж неї прокладено ПЛ-35 та 10 кВ, напірні та безнапірні каналізаційні колектори, газопроводи середнього тиску.

Інші вулиці віднесено до меншої по значенню категорії – житлові вулиці. Таких вулиць найбільша кількість. Ширина дорожнього полотна їх сягає від 3,0 до 6,0 метрів.

Тут також прокладено інженерні підземні і надземні комунікації (ПЛ-10 та 0,4 кВ, напірні та безнапірні каналізаційні колектори, газопроводи середнього та низького тиску).

Окреме значення має автодорога Київ-Обухів (Столичне шосе), яка простягається вздовж західної межі території, що проектується. Вона є потужним інженерно-транспортним коридором, по якому здійснюється під'їзд до селища від м.Києва та м.Обухів, прокладено головні інженерні комунікації.

Існуюча вулична мережа забезпечує необхідні зв'язки територій громадської та житлової забудови з місцями прикладання праці.

Інженерне забезпечення перебуває в цілому в задовільному стані. Територію, що проектується, частково обладнано централізованою системою водопостачання. Джерелами водозабору є чотири артезіанські свердловини потужністю 16 м³/год кожна. Питна вода через два окремі водопроводи та дві водонапірні башти подається в будівлі селищної ради, школу, житлові багатоповерхові будинки та частково до приватних будинків.

Окремою автономною системою водопостачання обладнані котеджні містечки побудовані вздовж захисної дамби, ТІЗ «Золоті Ворота», «Сосновий Бір», бази відпочинку.

На території селища Козин, що проектується, існує централізована система каналізування. Проте лише нова житлова та дачна і часткова стара забудова села підключена до централізованої мережі. Більша частина села використовує автономні системи очищення господарсько-побутових стоків, які складаються із септиків та фільтруючих колодязів або являють собою прості вигребні ями. На території селища існує два комплексу очисних споруд: очисні споруди ТОВ «Агробудівник» в північній частині села біля захисної дамби Дніпра потужністю 1200 м³/добу, інші – Трипільської ТЕС в південній частині села біля ЖМР «Рудики» потужністю - 700 м³/добу.

Газопостачання селища Козин здійснюється природним газом від ГРС «Безрадічі» - ГРП «Козин» - Q_{пр}=8340м³/год, ГРС «Обухів-Трипільська ТЕС» - ГРП «Сосновий бір» - Q_{пр}=3570м³/год, ГРС «Обухів-Трипільська ТЕС» - ГРП «Дамба» - Q_{пр}=8000м³/год. По всій території селища прокладено мережу газопроводів середнього та низького тиску, збудовано ГРП.

Електропостачання населеного пункту здійснюється від державної енергосистеми та завантажено по повітряних лініях електропередач 10 і 35кВ від ПС«Дачна» 35/10 кВ, ПС«Конча-Заспа» 35/10 кВ та ПС«Сосновий Бір» 35/10 кВ. У селищі існує 310 трансформаторних підстанцій загальною потужністю 61216 кВА.

Збирання твердих побутових відходів на території селища Козин здійснюється централізовано із вивезенням та їх утилізацією на полігоні на території Трипільської сільської ради. Вивезення сміття здійснює ТОВ «Добробут-2008» на підставі договору із Козинською селищною радою.

1.11. Комплексна оцінка планувальних обмежень

Територія селища Козин, що проектується, є досить різноманітною за характером та типом забудови, що обумовлено існуючими планувальними обмеженнями як природного так і техногенного характеру.

До планувальних обмежень природного характеру відноситься, безперечно, існуючі природні водойми: р. Козинка та р.Дніпро (Канівське водосховище), які обмежують планувальний розвиток території в східному напрямку.

До планувальних обмежень техногенного характеру відноситься автомобільна дорога Київ – Обухів, що є одним з найголовніших планувальних елементів селища, до якого тяжіють всі планувальні структурні елементи. Видовжена планувальна структура центральної частини Козина підпорядкована саме їй.

Одним із головних планувальних обмежень, що також вплинуло на характер забудови, є ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Козинський». Природоохоронний статус цієї території не дозволив повністю забудувати мальовничі території заплави р. Козинка. Вона відділена від історичної частини села руслом р. Козинки, а від захисної дамби – обвідним каналом).

До планувальних обмежень, які локально обмежують планувальний розвиток території відносяться існуючі кладовища: в центральній та південній частині (СЗЗ - 300 м) та завод ВАТ «Космос» (СЗЗ – 100 м). В зв'язку з близьким розташуванням підприємства до житлової забудови – підприємство потребує винесення за межі житлової зони.

На території, що проектується в Детальному плані, вже майже не залишилось незабудованої території, навіть в заплаві р. Дніпра, де вже побудовано і функціонує близько півтора десятка котеджних містечок. Незабудованими територіями на сьогодні залишились сільськогосподарські угіддя, що межують з територією ландшафтного заказника «Козинський».

1.12. Природньо-заповідний фонд

Відповідно до Указу Президента України від 10.12.1994р. №750/94 був створений Заказник загальнодержавного значення «Козинський» загальною площею 967,0 га з них 712,7 га на території Козинської селищної ради.

Згідно Положення про ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Козинський» (затверджено наказом Міністерства екології та природних ресурсів від 03.03.2004р. №80 заказник переданий під охорону Обухівській державній адміністрації, яка несе відповідальність за його належне утримання та додержання встановленого заповідного режиму на території заказника.

Відсутність під'їзних шляхів, місць відпочинку, інформаційно-технічного забезпечення режиму заказника призводить до численних грубих порушень екологічного законодавства в межах заказника. Територія заказника не огорожена, що надає можливості безперешкодного доступу автотранспорту на територію заказника. По заповідним територіям самовільно протоптуються і прокладаються дороги, знищуючи унікальну флору.

Так, натурними обстеженнями було виявлено, що в межах заказника загальнодержавного значення «Козинський» частина заказника використовується як дорога, частина – для масового відпочинку людей, частина - в інших цілях. Завдяки своєму місцю розташування, по території заказника загальнодержавного значення «Козинський» проходить фактична дорога, що з'єднує дві частини населеного пункту – житловий масив «Козинський» та велику дамбу (вулицю Старокиївську). Також частково по території заказника здійснюється під'їзд до території ДТ "Нафтовий" та ДК "Накфа" та ДК "Арка-Інвестмент".

Систематично фіксуються порушення пожежних норм, розводиться багаття, спалюється сміття, скошується трава для господарських потреб, проводиться „дикий” відпочинок з розведенням кострів, засміченням території побутовими відходами.

Відсутність чітко встановленої межі, огорожі та попереджувальних знаків призводить до порушення вимог земельного законодавства, розорювання суміжними землекористувачами і землевласниками територій заказника під будівництво, особисте селянське господарство та ін., здійснюється незаконне сінокосіння.

Територіальна громада неодноразово ставила питання про необхідність захисту природного фонду, проведення робіт з організації режиму знаходження в заказнику, інформування населення про неприпустимість порушення екологічних та природоохоронних норм, огороження і охорони заказника, проведення інших заходів, спрямованих на виконання Указу Президента від 10.12.1994р. №750/94, Закону України

„Про природно-заповідний фонд”. Однак дане питання не може бути вирішене без Вас, як землекористувача, на якого покладено функції збереження ландшафтного заказника. Також, було направлено звернення до Обухівської райдержадміністрації про передачу охоронного зобов’язання на територію заказника Козинській селищній раді.

Протягом часу з дня створення заказника було кілька спроб змінити його межі з метою передачі його територій під забудову. Межі території заказника на сьогоднішній день не визначені однозначно.

В детальному плані території межі Заказника "Козинській" нанесені згідно Технічного звіту по встановленню меж і винесення в натуру ландшафтного заказника загальнодержавного значення "Козинський", виконаного Обухівським районним відділом земельних ресурсів в 1997 році та наданим Козинською селищною радою. Детальним планом території не передбачається внесення будь-яких змін в межі території Заказника.

На сьогодні до кінця не завершені роботи з встановленням меж цього заказника і посягання на його територію тривають.

1.13. Аналіз реалізації попередньої містобудівної документації

Генеральний план селища Козин було розроблено інститутом УДНДПМ “Діпромiсто»” у 1998 р. і розраховано на строк 10 років (до 2008 р.). Даним генеральним планом впорядковувалась існуюча планувальна структура селища, були виділені нові території під житлову та громадську забудову, резервувались території на перспективу для різного функціонального призначення.

Містобудівне обґрунтування зміни меж селища Козин, розроблене інститутом УДНДПМ “Діпромiсто»” у 2001 р. обґрунтовувало розширення меж селища до площі 3071 га.

Рішенням Козинської селищної ради №1 від 01.04.2013 р. термін дії Генерального плану 1998 року з урахуванням пропозицій містобудівного обґрунтування 2001 року, було продовжено (пролонговано) і визнано таким – що є безстроковим.

Проект районного планування Обухівського району Київської області розроблений ДП УкрНДПротивільсьбуд» в 1992 році з розрахунковим стоком до 2010р. За цим проектом селищу Козин відводилось значення одного із головних рекреаційних ресурсів Обухівського району. Населення селища Козин на розрахунковий період мало збільшитись до 8000 чоловік. В цілому містобудівний прогноз для даного населеного пункту справдився. Проте рекреаційний статус території занепадає.

При розробленні Детального плану також враховано містобудівну документацію розроблену раніше, перелік якої приведено в першому розділі (детальні плани території, проекти забудови). Проектні рішення цих проектів відображені при його розробленні. Деякі планувальні рішення відкориговані, відповідно до існуючої містобудівної ситуації і умов, що вже склались.

2. ОБГРУНТУВАННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

2.1. Концепція планувального розвитку

На підставі проведеного аналізу, керуючись розробленою раніше містобудівною документацією (Генеральний план), рішеннями селищної ради та побажаннями громади, при розробленні Детального плану території визначені стратегічні напрямки її розвитку. Вони спрямовані на створення сприятливого життєвого середовища, зміцнення економічної бази місцевої територіальної громади, підвищення рівня життя та якості надання послуг населенню, активізацію підприємницької діяльності, створення нових робочих місць, забезпечення зайнятості населення та розвиток інфраструктури селища.

Реалізацію цієї стратегії пропонується здійснювати шляхом:

- містобудівного розвитку території з метою освоєння під житлову забудову в межах проектування;
- винесення за межі житлової зони шкідливих підприємств, закриття існуючих кладовищ, що негативно впливають на оточуюче середовище,
- виділення територій для розвитку об'єктів обслуговування і придорожного сервісу;
- збереження існуючого природно-заповідного фонду, упорядкування забудови, суміжної до ландшафтної заказника «Козинський», встановлення суворого охоронного режиму даної території;
- упорядкування існуючої забудови і приведення її показників до нормативних, реконструкція соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, підвищення рівня інженерного забезпечення території, будівництво нових вулиць та доріг.

2.2. Соціально-демографічна характеристика населення

Демографічні процеси в Київській області, за даними аналізу проведеного в проєкті «Стратегії розвитку Київської області до 2015 року», є досить інерційними, зумовленими низьким рівнем народжуваності та зростанням рівня смертності. Це впливає на вікову структуру населення, яка залежить від перебігу процесів відтворення, мобільності та стану здоров'я населення.

Таблиця 1

ВІКОВА СТРУКТУРА НАСЕЛЕННЯ, ОСІБ

Населений пункт	Вікові групи				Разом
	0-6	7-15	16-60	Старші 60	
селище Козин	311	287	1834	1008	3440

Процес зниження народжуваності має глобальний характер і зумовлений цілим рядом причин – екологічних, економічних, соціальних, психологічних. Основними складовими незворотних демографічних втрат є високий рівень смертності населення як в цілому, так і чоловіків працездатного віку (через надмірну смертність від хвороб та внаслідок дії зовнішніх факторів).

Таблиця 2

ДЖЕРЕЛА ФОРМУВАННЯ ЧИСЕЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ В СЕЛИЩІ КОЗИН (ДАНІ ПРО ПРИРОДНИЙ ТА МЕХАНІЧНИЙ РУХ НАСЕЛЕННЯ)

Показники	1998 р.	1999 р.	2000 р.	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.
Народилося	21	25	19	18	32	26	33

Померло	28	45	47	42	44	53	49
Природній приріст	-17	-20	-20	-24	-12	-27	-16
Прибуло				25	19	1	-
Вибуло				14	13	12	-
Механічний приріст				11	6	-	-

Заходи щодо покращення соціально-демографічної ситуації в області на перспективу (згідно із «Стратегією розвитку Київської області до 2015 року»):

- удосконалення напрямів діяльності служб репродуктивного здоров'я населення;
- забезпечення належних умов для збереження життя і здоров'я новонароджених із використанням сучасного обладнання та нових досягнень медицини;
- упорядкування та активізація заходів щодо охорони праці з урахуванням фактора радіоактивного забруднення територій;
- розширення рекреаційних зон та забезпечення кардинальних змін у способі життя і ставленні людей до власного життя і здоров'я.

2.3. Пріоритетні види економічної діяльності в населеному пункті

У сучасних умовах економічних перетворень, пов'язаних з реорганізацією промисловості та підвищенням привабливості території приміської зони, селище Козин отримує нові можливості здійснювати активний розвиток території. Такі можливості випливають з ряду об'єктивних причин і процесів. З одного боку це пов'язано з розширенням можливостей малого бізнесу, який створює підприємства у різних сферах: торгівлі, обслуговування тощо. Дані об'єкти вигідніше розміщувати у приміських зонах великих міст: по-перше, тут менша плата за землю, по-друге, тут менша щільність населення і, відповідно, більше можливостей розміщення підприємств, по-третє, велика кількість безробітного населення, для якого це робочі місця. З іншого боку, посилюється тенденція переселення міського населення для проживання у приміських зонах великих міст. Останніми роками в селищі значно збільшилось будівництво нового житла, оскільки це недалеко від Києва, а, відповідно, і до робочих місць. Це території, незабруднені великою кількістю виробництв, автошляхів тощо, тобто вони є привабливими для проживання.

Інвестиційно-привабливою сферою даної території є обслуговування відпочиваючих.

У зв'язку зі збільшенням території садибної забудови, в першу чергу мешканцями Києва, актуальним є розвиток закладів розважально-ресторанного типу, торговельних об'єктів і об'єктів обслуговування.

Враховуючи вищезазначене, Детальним планом території селища Козин передбачено створення вздовж автомобільної дороги Київ-Обухів (Столичного шосе) зони, загальною площею близько 17 га, для розміщення об'єктів обслуговування, торгівлі та інших видів підприємницької діяльності.

На сучасному етапі розвитку основними джерелами забезпечення сталого розвитку населеного пункту залишаються інвестиційні кошти підприємств та організацій усіх форм власності, в тому числі й іноземні.

2.4. Загальні обсяги житлового будівництва

На території, що проектується Детальним планом, на перспективу зберігається 2510 капітальних садибних житлових будинків, у яких населення мешкає постійно, та 19 багатоквартирних будинків (321 кв).

На нових територіях пропонується розмістити близько 1500 садибних ділянок, в основному, по 0,06-0,15 га.

Об'єми житлового будівництва наведено в таблиці 3.

Таблиця 3

ПОКАЗНИКИ РОЗМІЩЕННЯ НОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА РЕКОНСТРУЙОВАНИХ ТА НА НОВИХ ТЕРИТОРІЯХ

Розрахунковий період			
Територія, га	Обсяги будівництва будинків (квартир)	Тис. м ²	Чисельність населення
НА РЕКОНСТРУЙОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ			
243,34	948	237,0	2844
НА НОВИХ ТЕРИТОРІЯХ			
56,13	552	138,0	1656
ВСЬОГО			
299,47	1500	375,0	4500

2.5. Характеристика майданчиків для розміщення нового житлового будівництва

Території, які відводяться під забудову, характеризуються різним ступенем складності їх освоєння, різними гідрологічними, геологічними та інженерно-будівельними умовами.

Територія масиву, що передбачається для житлової забудови та примикає до ландшафтного заказника, знаходиться в заплаві річки Козинка. Ділянка рівнинна, відмітки території коливаються від 90,6 м до 92,3 м. Основними фізико-геологічними процесами, що впливають на формування рельєфу заплави, є затоплення, підтоплення, акумуляція опадів. Виходячи із вищезазначеного, дана територія потребує спеціальних заходів з інженерного підготовки території, для захисту її від затоплення паводковими водами.

Ділянки, що відводяться під житлову забудову в ЖМР «Центральний», «Сосновий бір», «Рудики» характеризуються перепадами рельєфу від 90,7 до 99,7 м. В основному – це території колишніх баз відпочинку, садових товариств та сільськогосподарських територій. Частково дані території потребують спеціальних заходів з інженерного підготовки території, для захисту їх від затоплення паводковими водами.

За даними ПДРГП «Північгеологія» дебіти експлуатаційних свердловин, пробурених на водоносний горизонт сеноманських відкладів, складають у середньому 25-35 м³/год, на водоносний горизонт байкальських відкладів середньої юри – 25-60 м³/год.

2.6. Розрахунок перспективної чисельності населення

Згідно з статистичними даними на території Козинської селищної ради, як і по області в цілому, зберігаються тенденції до зменшення народжуваності, а, відповідно, і до зменшення кількості населення. Розрахунок перспективної чисельності населення методом демографічного прогнозування не відображає реальну динаміку зміни чисельності населення в селищі. З урахуванням того, що ця зона є місцем активних

міграційних процесів, перспективну чисельність населення в Детальному плануванні визначено за демографічною ємністю територій.

Вичерпаність внутрішніх резервів просторового розвитку м. Києва обумовлює виникнення попиту на містобудівне освоєння території поза межами міської території та територіальну експансію на приміські території.

Відповідно до Концепції Київської області очікується, що зростання добробуту мешканців міста Києва і області обумовлюватиме формування потреб на друге житло у сприятливих екологічних умовах та розвиток садибної та інших форм житлової забудови.

Демографічну ємність територій, відведених під житлову забудову, наведено в табл. 4.

Таблиця 4

ДЕМОГРАФІЧНА ЄМНІСТЬ НОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Тип забудови	Територія, га	Перспективна чисельність населення, осіб.
Садибна	299,47	4500

Таблиця 5

ПРОГНОЗОВАНА ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ, осіб

Існуюче населення (осіб)	Чисельність населення за демогр. ємністю (осіб)
10000	14500

Враховуючи вищезазначене, проектом приймається загальна прогнозована чисельність населення на розрахунковий строк – 14500 осіб.

2.7. Еколого-містобудівна характеристика запланованого містобудівного розвитку та планувальні заходи щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення

З метою охорони та покращення стану навколишнього природного середовища в частині селища Козин, що проектується, рекомендовано низку планувальних та інженерних заходів з облаштування території.

Для поліпшення екологічних характеристик стану повітря, ґрунту, підземних та поверхневих вод території проектом пропонується ряд заходів, а саме:

1) Заходи що впливають на всі компоненти середовища і в цьому покращують санітарно-гігієнічні умови:

- проведення забудови згідно з наміченим проектом функціональним зонуванням;
- встановлення та організація санітарно-захисних зон (в межах санітарно-захисних зон забороняється нове житлове будівництво, капремонт існуючих будинків з добудовою та перебудовою і передбачається озеленення смугами зелених насаджень);
- винесення заводу ВАТ «Космос» з житлової зони дозволить здійснювати будівництво в цій зоні житлових та громадських об'єктів.
- визначення об'єктів, які негативно впливають на стан навколишнього середовища та зон їх впливу;
- для зменшення негативного впливу діючих кладовищ, їх пропонується закрити. За умови виконання даного рішення через 20 років санітарно-захисна зона цих кладовищ може бути зменшена до 100 м. Генеральним планом, що розробляється, нове кладовище пропонується розташувати у західній частині селища;

- встановлення шумозахисного екрану для житлової забудови вздовж транзитної автомагістралі.

2) Заходи що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення зовнішніх доріг і санітарно-захисних зон;
- озеленення території, що проектується;
- коригування транспортної схеми, упорядкування системи АЗС, СТО, гаражів із дотриманням санітарних вимог щодо їх СЗЗ;
- дотримання вимог та норм у режимі роботи виробничих об'єктів;
- проведення інженерного підготовлення території та вертикального планування, благоустрою, озеленення, влаштування твердого покриття вулиць, доріг.

Ширина вулиць у межах червоних ліній і розміри елементів поперечного профілю встановлено згідно з категорією вулиць, характером та інтенсивністю руху, типом забудови, рельєфом, розміщенням інженерних мереж, зеленими насадженнями.

3) Заходи, що забезпечують захист території від ерозії ґрунтів та утворення ярів:

- прокладання вулиць бордюрного профілю з облаштуванням закритої липневої каналізації для відведення дощових і талих вод;
- організація впорядкованого стоку поверхневих вод за допомогою створення нагірних канав і лотків на схилах ярів та їхніх тавельгів;
- у межах кварталів житлової забудови проектом пропонується засипання ярів глибиною до 6 метрів з наступним одернування схилів ділянок, на яких проводилось підсипання ґрунту;
- терасування окремих ділянок схилів ярів з наступним їх укріпленням зеленими насадженнями.

4) Заходи що покращують стан водного середовища:

- встановлення прибережно-захисних смуг від р. Дніпро, від р. Козинка, дренажного каналу, струмків та внутрішніх водойм відповідно до чинного законодавства та з урахуванням існуючої приватної власності. Розмір прибережно-захисних смуг, розроблені спеціалізованими проектами, погоджені та затверджені відповідно до вимог чинного законодавства - приймаються відповідно до проектів;
- обмежити господарську діяльність в прибережно-захисних смугах, а саме: заборонити - розорювання берегів, використовувати органічні та мінеральні добрива, отрутохімікати, будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів, миття та обслуговування транспортних засобів і техніки, влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- забудова територій, що межують із землями водного фонду має відбуватись згідно із запропонованим функціональним використанням та планувальними обмеженнями, визначеними Детальним планом території;
- впорядкування водоохоронних та прибережно-захисних зон водойм (за окремо розробленими проектами);
- впорядкування територій громадських пляжів;
- обов'язкове берегоукріплення та захист від поверхневих та побутових стоків водойм, в межах забудови;
- у місцях перетину відкритих водотоків з вулицями, проїздами облаштовуються переходи за допомогою залізобетонних труб великого діаметру;
- для збільшення водообміну в р. Козинка проектом пропонується влаштування в північній частині захисної дамби Дніпра водопропускних труб та будівництво

- окремої насосної станції, яка буде утримуватись за рахунок коштів місцевого бюджету. Розрахунковий водообмін та перевіз труб має бути визначений спеціалізованими проектами на наступних стадіях проектування;
- для нормального функціонування ставків необхідно забезпечити нормативний 2 -4 разовий обмін води в літньо-осінній період і середню глибину ставків не менше 1,5 метра. Проектом пропонується розчистити ставки від мулу та болотяної рослинності, зменшити поверхню водного дзеркала за рахунок утворення в окремих частинах існуючих водойм нової прибережної смуги. При цьому утворені прибережні смуги не підлягають приватизації, або передачі в оренду з правом наступного викупу. На кожен окремий став перед проведенням робіт з розчищення та поглиблення водойми потрібно розробити проектну документацію в спеціалізованій організації. Межі прибережних смуг повинні бути нанесені в натуру та закріплені на місцевості;
 - улаштування поясів санітарної охорони підземного водозабору.
- 5) Заходи, що забезпечують захист від електричних полів:
- встановлення охоронної зони ліній електропередач;
 - віддалення проєктованої житлової забудови за межі санітарно – захисної зони ЛЕП;
 - перекладання повітряних ЛЕП-35 та 10 кВ в межах селища в кабель.

Санітарне очищення

Завдання санітарної очистки території є вивіз та знезараження побутових відходів з проєктної території.

Проектом передбачається централізований збір побутових відходів із вивезенням на Трипільське сміттєзвалище.

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збирається у сміттєзбірники.

На території селища Козин, що проєктується, передбачаються місця встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, для паперу, металевих банок і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

Утилізацію трупів тварин передбачається здійснювати на Баришівському утильзаводі.

На першу чергу будівництва і розрахунковий строк, для періодичного вивезення відходів передбачається наступна спеціалізована техніка: 3 сміттєвози на день і 2 асенізаційні машини (ДБН Б.2.4-1-94, п. 9,52; 9,54). При нормі сухих відходів – 0,46 т на 1-го жителя за рік (наказ №75 від 22.03.2010 р. Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України), загальна кількість сміття становить:

$$14500 \times 0,46 = 8700 \text{ т/рік.}$$

На розрахунковий строк кількість сміття становить:

$$8700 \text{ т} \times 8 \text{ років} = 69600 \text{ т.}$$

Площа земельної ділянки сміттєзвалища для території, що проєктується при нормі 0,05 га на 1000 т відходів на рік складає:

$$0,05 \times 8,70 = 0,435 \text{ га,}$$

На розрахунковий термін (8 років):

$$0,435 \text{ га} \times 8 = 3,48 \text{ га.}$$

Вивезення твердих і рідких побутових відходів здійснюється у місцях, які погоджуються замовником з Обухівською райСЕС.

Заходи щодо збереження території природно-заповідного фонду

Згідно Закону України "Про природно-заповідний фонд" - збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду забезпечується шляхом:

- встановлення заповідного режиму;
- організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів;
- проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проектної і проектно-планувальної документації, землевпорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз;
- запровадження економічних важелів стимулювання їх охорони;
- здійснення державного та громадського контролю за додержанням режиму їх охорони та використання;
- встановлення підвищеної відповідальності за порушення режиму їх охорони та використання, а також за знищення та пошкодження заповідних природних комплексів та об'єктів;
- проведення широкого міжнародного співробітництва у цій сфері;
- проведення інших заходів з метою збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Детальним планом території пропонується розробити спеціалізований проект впорядкування території Ландшафтного заказника "Козинський" в якому чітко визначити допустимі види використання території. Зокрема слід чітко визначити статус доріг, які проходять по території Заказника, звернутись до Міністерства екології та природних ресурсів України з проханням офіційно оформити статус доріг, які є єдиним можливим шляхом під'їзду до території дачних товариств та житлового масиву "Козинський" для подальшого їх обслуговування та ремонту. Також, було б доцільно визначити місця для відпочинку громадян з місцями для розведення багаття, гри у гольф та іншого активного відпочинку на території заказника.

В Детальному плані території запропоновані мінімально необхідні поперечні профілі цих доріг та необхідні їх розміри, вразі закріплення їх землевідводу із розрахунку прокладання необхідних інженерних комунікацій та мінімальної ширини проїзду.

До погодження із Міністерством та іншими зацікавленими організаціями, а також до внесення змін до Положення про заказник загальнодержавного значення «Козинський» у встановленому законом порядку, ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ будь-яка діяльність що суперечить заповідному режиму заказника, у тому числі прокладання комунікацій на його території.

Межі території заказника підлягають обов'язковому винесенню в натуру на місцевості із закріпленням інформаційних знаків встановленої форми.

2.9. Функціональне зонування території і вдосконалення архітектурно-планувальної структури

На території селища Козин, що проектується в Детальному плані, можна виділити декілька функціональних зон: території житлової та громадської забудови, виробничі, комунальні, території об'єктів обслуговування та інших видів підприємницької діяльності, рекреаційні території, території дачних та садових кооперативів, території спецпризначення та заповідні території ландшафтних заказників.

Території житлової і громадської забудови знаходяться, переважно, в старій частині селища: ЖМР «Центральний», ЖМР «П'ятихатки», ЖМР «Сосновий бір», ЖМР

«Рудики». Громадський центр селища зосереджено біля головного в'їзду. Основна частина нових територій для громадської забудови передбачена в центральній частині селища – на території існуючого заводу «Космос».

Детальним планом запропоновано компактну архітектурно-планувальну структуру, що дозволяє органічно пов'язати її з існуючою житловою зоною селища, природними ландшафтами, забезпечити найбільш зручні зв'язки житлової забудови з громадськими центрами, місцями прикладання праці, раціонально вирішити систему транспортно-пішохідного руху. Виділені головні планувальні вісі – магістральні вулиці селища. Деякі нові громадські центри утворені на перетині головних вулиць. Проектом визначено систему вулиць і проїздів, які повинні зберегтись, запропоновано їх трасування з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог, запроєктовано відповідні профілі перерізів вулиць і червоні лінії. Дотримання цих пропозицій при реконструкції існуючої житлової забудови, яка постійно проводиться, дозволить поліпшити структуру вулично-дорожньої мережі.

Основні параметри кварталів нової житлової забудови визначено відповідно до розміру присадибних ділянок, які, згідно із побажанням замовника, становлять по від 0,06 до 0,15 га.

Нових виробничих територій в межах Детального проектування не передбачається.

Згідно з Генеральним планом селища Козин, що розробляється, виробничу зону планується створити в західній частині Козинської селищної ради, на територіях, що включаються в межі населеного пункту. Тут планується створити виробничий комплекс загальною площею близько 15 га, та винести з житлової території ВАТ «Космос».

Комунальні об'єкти розосереджені по території, що проектується – це існуючі кладовища, очисні споруди господарсько-побутової каналізації, артезіанські свердловини, насосні станції, трансформаторні підстанції тощо.

Нові території для розміщення комунальних об'єктів передбачені Генеральним планом селища в західній частині. Зокрема: артезіанські свердловини, станція водопідготовки, каналізаційні насосні станції. Близько 15 га території відведено під розміщення нового кладовища та колумбарію.

Території на яких розміщуються об'єкти рекреаційного призначення, переважно, тяжіють до р. Козинка. По всій території, що проектується, розташовано велику кількість баз відпочинку.

Території садових кооперативів та дачних товариств зосереджені переважно вздовж захисної дамби Дніпра. Будівництво нових садових кооперативів Детальним планом території не передбачається.

До території, що проектується Детальним планом, примикають заповідні території – це Ландшафтний Заказник загальнодержавного значення «Козинський». На території заказника діє спеціальний режим використання.

2.10. Організація системи обслуговування (розрахунок і розміщення закладів обслуговування)

Проектом передбачається на розрахунковий період дії проекту розміщення громадських центрів різних рівнів обслуговування для забезпечення повсякденних і періодичних потреб населення селища, реконструкція існуючої системи обслуговування та доведення її показників до нормативного рівня.

Загальноосвітня школа селища Козин, за даними наданими управлінням освіти, заповнена трішки більше ніж на половину: кількість учнів, що навчаються становить - 290, при розрахунковій місткості – 550 учнів. Це пов'язано з тим, що велика кількість дітей навчається в київських школах та ліцеях. Найближчим часом цю тенденцію буде змінити важко. Тому, проектом не передбачається збільшення місць та будівництво нових

загальноосвітніх шкіл в існуючій частині селища, в розрахунках були застосовані зменшувальні коефіцієнти.

Кількість місць в дошкільних закладах селища нижча за необхідну. Існуючий дитячий садок розрахований на 34 місця, при необхідній потужності, на сьогоднішній день - 96 місць. У даний час у селищі ведеться будівництво нового дитячого садочку на 130 місць. Проектом, також, передбачено будівництво дитячого садка на 140 місць по вул. А. Солов'яненка, на території заводу «Космос», який пропонується винести за межі житлової забудови.

Детальним планом території передбачається реконструкція будинку селищної ради із збільшенням кількості працівників до 44 роб. місць, будівництво побутового комплексу та басейну (на території заводу «Космос»).

Розосереджено на нових територіях, що відводяться під будівництво проектом передбачається розміщення закладів обслуговування населення, згідно з діючими нормами.

На території захисної дамби Дніпра, на першу чергу будівництва, передбачено розміщення наступних об'єктів: дитячий сад-яслі на 50 місць об'єднаний з початковою школою на 138 учнів, багатофункціональний комплекс (готель, ресторан, супермаркет), яхт-клуб, спортмістечко.

На сьогодні селище обслуговується існуючим пожежним депо, що розташоване на території житлового масиву «Сосновий Бір», а також, пожежними частинами м. Обухів.

На території, що проектується передбачається розміщення пожежного депо на 2 автомобілі на дамбі з метою обслуговування навколишньої території котеджної забудови та колективних садів. При розрахунку кількості та місця розташування пожежних депо в Детальному плані враховувались проектні рішення Генерального плану селища Козин, що розробляється. Згідно з Генпланом передбачено розташування нових пожежних депо з урахуванням радіусів доступності розосереджено по всій території селища Козин, що передбачається для містобудівного освоєння. Систему розташування пожежних депо на території селища Козин відображено на кресленні «Схема розташування території».

Розрахунок установ і підприємств обслуговування за усередненими показниками наведено в табл. 6.

ПОТРЕБА В ЗАКЛАДАХ КУЛЬТУРНО-ПОБУТОВОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ СЕЛИЩА КОЗИН

Назви закладів	Розрахункова норма	Одиниця виміру	Загальна місткість, зумовлена розрах. нормою	Прийнято проектом	В тому числі розміщуються			Розміри земельних ділянок, га
					в існуючих придатних будівлях	у будівлях визначених під реконструкцію	у нових будівлях	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дитячі ясла-садок	22* місця на 1000 жителів	дітей	313	320	-	-	320	1,7
Загальноосвітня школа I-III ст.	47* місць на 1000 жителів	учнів	665	688	550	-	138	2,7
Будинок дитячої творчості	20% від кількості дітей у загальноосвітніх школах	учнів	133	138	40	-	98**	0,05 (в межах проектування)
Поліклініка	24 відвід/зміну на 1000 жителів	відвід/зміну	326	348	120	-	228**	1,0 (в межах проектування)
Дільнична лікарня	7 ліжок на 1000 жителів	ліжок	95	95	-	-	-	Обухівська районна лікарня
Аптека I-II (III-V) категорій	0.09 на 1000 жителів	об'єкт	1	1	1	-	-	0,05
Клубні установи, центри дозвілля	50* місць на 1000 жителів	місць	665	725	200	-	525**	0,5 (в межах проектування)
Магазини								
- продтоварів	80 м ² торг. пл. на 1000 жителів	м ²	1088	1088	370	-	790	1,5

1	2	3	4	5	6	7	8	9
- промтоварів	150 м ² торг. пл. на 1000 жителів	м ²	2175	2175	665	-	1510	2,2
Заклади громадського харчування	40 місць на 1000 жителів	місць	580	1275	1065	-	210	2,5
Ринкові комплекси	24 м ² торг. пл. на 1000 жителів	місць	348	348	348	-	-	0,1
Підприємства побутового обслуговування	5 роб. місць на 1000 жителів	роб. місць	73	73	-	-	73	0,5
Лазні	5 помивочних місць на 1000 жителів	помивочних місць	73	73	40	-	33	-
Пральні	98,2 кг білизни/зміну на 1000 жителів	кг білизни/зміну	1424	1424	-	-	1424	-
Хімчистка	9,2 кг речей/зміну на 1000 жителів	кг речей/зміну	133	133	-	-	133	-
Будинок селищної ради	2 роб. місць на 1000 жителів	роб. місць	29	44	44	-	-	0,3
Відділення зв'язку	0.16 на 1000 жителів	об'єкт	2	2	-	-	2	0,2
Відділення банків	1 операційне місце на 10000-30000 жителів	операційне місце	1	1	1	-	-	-
Бібліотека	4,5 тис.од. збереження на 1000 жителів	тис.од.	65	65	65	-	-	-
Фізкультурно-спортивні споруди	0,35*** га на 1000 жителів	га	5	5	0,5	-	4,5	4,76
Пожедепо	1 автомобіль на 5 тис. населення	а/м	3	4	2	-	2	1,2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Готелі	4,8 місць на 1000 жителів	місць	70	160	140	-	20	-
Кладовище традиційного поховання	0,24 га на 1000 населення	га	3,48	3,48	-	-	-	3,2

* - норма застосована із зменшувальним коефіцієнтом, враховуючи:

- близькість до закладів освіти та обслуговування м.Кисва і м.Обухова;

** - передбачається врахування потужності та розташування об'єктів обслуговування, які передбачено в Генеральному плані селища Козин, який розробляється ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД» і розташовуються за межами проектування території Детального плану.

*** кількість котеджної, житлово-рекреаційної та дачної забудови на території селища облаштованих власними фізкультурно-спортивними спорудами

2.11. Вулично-дорожня мережа і громадський транспорт

Існуюча вулично-дорожня мережа селища сформована паралельно регіональній автомобільній дорозі Київ-Обухів (Р-01) і планувально підпорядкована їй. Головна вулиця селища – вул. А.Солов'яненка простягається вздовж всієї центральної і південної його частини. Інші житлові вулиці є її відгалуженнями.

Окремим планувальним елементом вулично-дорожньої мережі є вул. Старокиївська, що простягається по захисній дамбі Дніпра. Зв'язок із старою частиною селища здійснюється лише за рахунок проїзду через Козинській ландшафтний заказник та по Столичному шосе.

В Детальному плані території, у складі вулично-дорожньої мережі частини селища Козин виділені наступні вулиці, згідно з класифікацією вулиць та доріг (додаток 7.1 ДБН 360-92**):

1. Магістральні вулиці.

До магістральних вулиць селища віднесено вул. Солов'яненка, вул. Партизанська, вул. Рудиківська, вул. Лугова, вул. Олександрівська, вул. Золоворітська, вул. Старокиївська.

На основних перехрестях магістральних та житлових вулиць передбачається встановлення наземних пішохідних переходів.

2. Житлові вулиці.

Житлові вулиці розміщені в межах кварталів житлових мікрорайонів і з'єднуються з магістральними. На території селища Козин, що проектується, нараховується кілька десятків житлових вулиць. У кварталах нової житлової забудови запроєктовані нові вулиці даної категорії, які забезпечують зручний рух транспорту та пішоходів, у межах житлових мікрорайонів.

3. Проїзди.

Проїзди забезпечують рух транспорту та пішоходів в житлових кварталах як садибної так і секційної забудови та придатні для проїзду пожежних машин. Проїжджа частина тупикових проїздів закінчується розворотними майданчиками з параметрами 12 м х 12 м.

Детальним планом території передбачено влаштування в межах селища проїздів-дублерів зі сторони автомобільної дороги Київ-Обухів та вздовж захисної дамби Дніпра. Це забезпечить кращу з точки зору безпеки організацію руху транспорту.

Враховуючи те, що значна кількість вулиць у старій частині селища мають ширину не більше 10 метрів, на наступних етапах пропонується визначити вулиці, якими рух буде здійснюватися лише в одному напрямку. Це значно покращить організацію руху на даній території. Для цього необхідно розробити схему організації дорожнього руху і погодити у встановленому порядку з управлінням ДАІ у Київській області.

На території селища Козин існує один зовнішній маршрут пасажирського транспорту, який забезпечує перевезення населення з Києва (а/с «Видубичі») до селища Козин (МТ №314). Протяжність маршруту по території селища складає близько 5,3 км та здійснюється маршрутними таксі. З Києва напрямок маршруту проходить по Столичному шосе до повороту на селище Козин, далі по вулицям Пролетарська та Солов'яненка. Кінцевою зупинкою маршруту є ЖМР «Рудики».

Детальним планом території запроєктовано мережу руху пасажирського громадського транспорту, згідно з вимогами ДБН 360-92**.

По лінії маршрутів громадського транспорту Детальним планом території передбачено влаштування зупинок громадського транспорту з критими павільйонами, з дотриманням нормативних радіусів пішохідної доступності – 400-600 м (для районів індивідуальної садибної забудови).

Зберігання власного автотранспорту жителями садибної забудови селища Козин здійснюється на власних присадибних ділянках. Для постійного зберігання

автотранспорту жителів секційної забудови передбачені відкриті автостоянки та гаражні кооперативи в межах пішохідної доступності. Біля громадських центрів та закладів обслуговування передбачено розташування автостоянок тимчасового зберігання автомобілів згідно з нормативними вимогами.

Згідно з проектними рішеннями Генерального плану, що розробляється, територію для розміщення автопарку автобусного та вантажного транспорту передбачено на території нової виробничої зони в західній частині селища Козин.

Детальним планом території селища Козин враховано проходження проектної ВКАД навколо м.Києва та її смуга відводу. Для чого були одержані матеріали Техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) будівництва мостового переходу через р.Дніпро з підходами до автомобільної дороги Київ-Знам'янка (Н-01) та Гора-Рогозів Великої кільцевої дороги навколо м.Києва, розробленого ТОВ «Союзтранспроект» та Проекту «Реконструкція з'єднувальної ділянки Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва на ділянці від автомобільної дороги Київ - Одеса (М-05) до автомобільної дороги Київ - Знам'янка (Київська область)», розробленого харківською філією ДП "Укрдїпродор "ХАРКІВДІПРОШЛЯХ".

Схема руху громадського транспорту та класифікація вулиць селища Козин приведена на Схемі організації руху транспорту і пішоходів (креслення ГП-4).

2.12. Організація руху транспорту і пішоходів

Планувальна структура вуличної мережі запроектована у вигляді схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспектив розвитку та забезпечує:

- зручні зв'язки сельбищної зони з виробничою зоною (передбаченою Генпланом, що розробляється), комунальними територіями і зоною відпочинку;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Основні параметри плану поперечного і поздовжнього профілів вулиць прийняті відповідно до рекомендацій ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Типові поперечні профілі вулиць селища Козин відображені на кресленні «Схема інженерної підготовки території та вертикального планування» (ГП-5).

Розрахункова швидкість транспорту по вулицях прийнята відповідно 60 км/год і 40 км/год, по проїздах 30км/год.

Рух транспортних засобів вулицями регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїжджої частини вулиць.

Радіуси поворотів на перехрестях вулиць прийняті 12 м по краю проїжджої частини, а в існуючій частині селища допускаються радіуси 6 м, 8 м, 10 м.

Дорожні знаки встановлюються в зеленій зоні вулиць на відстані 0,6 м від бордюру до краю дорожнього знаку і на висоті 2 м.

У місцях пішохідних переходів наносяться на проїзну частину розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину вулиці наноситься осьова лінія, яка розділяє протилежні напрямки руху.

Обладнання вулиць селища технічними засобами організації дорожнього руху здійснюється відповідно до чинних державних стандартів і розробляється на наступних стадіях розроблення проектною документації.

В місцях скупчення пішоходів (біля школи, дитсадка, громадської площі) для уникнення небезпечних ситуацій встановлюються огорожі типу «турникет».

2.13. Схема інженерного підготовки території

Схема інженерного підготовки території розроблена на основі матеріалів топографічного знімання, виконаного КДП «Київгеоінформатика» в 2009 році.

Територія селища Козин, що проектується, розташована на правому березі р. Дніпра, на території масиву Конча-Заспа-Плюти, який від затоплення водами Дніпра захищається за допомогою комплексу гідротехнічних споруд: дамби, насосної станції, дренажного каналу.

Рельєф місцевості різко-пересічений, що виражений пагорбами, впадинами, схилами балок, заболоченими місцями, водоймами. Водойми включають: акваторію Канівського водосховища, острови, р. Козинку, дренажний канал масиву Конча - Заспа - Плюти, мережу дренажних каналів масиву Конча - Заспа, мережу стариць р. Дніпро.

Згідно з листом Дніпровського басейнового управління водних ресурсів № ІД/4-1325 від 27.09.07 року прибережні захисні смуги: Канівського водосховища -100 м від урізу води в меженний період, р. Козинка, дренажного каналу масиву Конча-Заспа-Плюти, мережі дренажних каналів масиву Конча-Заспа, мережі стариць р. Дніпро, та інших малих водойм - 25 м від урізу води в меженний період. Смуги відведення гідротехнічних споруд: захисної дамби масиву Конча-Заспа-Плюти та захисної дамби масиву Конча-Заспа відповідно до проекту землевідводу від 20 м до 40 м від осі дамби, водопропускних споруд (шлюзів) – 2 м, на р. Козинка – 3 м, на дренажному каналі масиву Конча-Заспа-Плюти – 2 м, на мережі дренажних каналів масиву Конча-Заспа та насосної станції масиву Конча-Заспа – відповідно до проекту землевідводу. Господарська діяльність на зазначених територіях обмежується (ст.89 Водного кодексу України).

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм на островах та смугах відведення гідротехнічних споруд забороняється: будівництво будь-яких інших споруд (крім гідротехнічних та лінійних) у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

Роботи з берегоукріплення, розчистки водойм та інженерного підготовки території виконуються за рахунок землевласників та орендарів прилеглих до водойм територій у відповідності до проектів, виготовлених згідно з технічними умовами Управління водних ресурсів та погодженими в установленім законом порядку.

Невеличкі штучні водойми, вириті власниками земельних ділянок з порушенням чинного законодавства, детальним планом території планується засипати, з метою уникнення забруднення побутовими стоками ґрунтових вод.

Згідно з листом № ІД/4-1292 від 07.10.09 року Дніпровського басейнового управління водних ресурсів при проходженні на Дніпрі паводку 1% забезпеченості максимальний рівень води в створі масиву буде 95.92 м. Відмітка гребня дамби складає 96,5 - 97,0м.

Схемою інженерного підготовки території прийнята мінімальна відмітка території: $95,9 \text{ м} + 0,8 \text{ (висота нагону хвиль)} = 96,7 \text{ м}$, яка знаходиться між захисною дамбою і р. Дніпро, що обумовлює підсіпку або намив землі від 0,8 до 3,0 м.

По території, що проектується, прийняті відмітки по існуючому рельєфу.

На території проектної забудови в районі існуючої автодороги Київ-Обухів в північній частині селища Козин передбачено часткову зрізку і підсіпку землі до 0,3-0,5 м. По проектній забудові в районі р. Козинка на заболочених територіях мінімальну проектну відмітку прийнято 92.8 м, яка на 2.5м вище від урізу води річки, озер і ставків, що складає підсіпку або намив до 2,0 м.

Поздовжні профілі вулиць складають 2‰-60‰.

Поперечні профілі вулиць на існуючій та запроектованій територіях селища передбачаються польового типу з бордюрами з відводом дощових і талих вод на прилягаючу територію і шириною проїзної частини 4,5 м, 6,0 м, 7,0 м, 7,5 м.

Поперечні ухили вулиць, проїздів і тротуарів прийняті 20%.

По вулицях, проїздах і тротуарах запроектовано асфальтобетонне покриття різних конструкцій.

2.14. Зовнішній благоустрій та озеленення

Для формування та завершення архітектурно-художнього ансамблю забудови проектом пропонується встановлення малих архітектурних форм і споруд на головних площах селища, у зоні громадського центру, при вході до парків і скверів, благоустрій та озеленення.

Малі архітектурні форми (перголи, альтанки, декоративні стінки) пропонується застосовувати для облаштування майданчиків для відпочинку. Для їх влаштування можуть бути використані природні будівельні матеріали – жердини з лози, природного каміння. В парковій зоні передбачається влаштування лав для відпочинку, встановлення ваз з квітами, урн, світильників, для озеленення застосовуються дерева та кущі декоративних порід.

На головній і прилеглих вулицях висаджуються дерева ширококронних порід, стійкі до вихлопних газів.

Для мощення головних площ приймаються кольорові бетонні плити – 1,0 x 1,0 м з декоративними вставками з квітників і газонів, для майданчиків відпочинку – м'яке покриття (грунтобетон, ґрунтоцемент, галька мілка, щебінь, цегляний дрібняк).

Зелені насадження відіграють значну роль як для поліпшення санітарно-гігієнічних і мікрокліматичних умов населеного пункту, так і для формування його індивідуального обліку.

Площу озелених територій загального користування (парків, садів, скверів, бульварів), розміщених на території селища, згідно з ДБН 360-92** пункт 5.1, прийнято відповідно до таблиці 5.1 для зони Центрального та Східного Лісостепу – 11 м²/чол.

$$14500 \times 11 = 15,95 \text{ га.}$$

За характером використання зелені насадження поділяються на групи:

- загального використання;
- обмеженого використання;
- спеціального призначення.

Зелені насадження загального користування є домінуючими елементами при створенні архітектурно-планувальної просторової композиції селища й представлені загальноселищним парком та набережною в центральній частині території, що проектується. Площа зелених насаджень загального користування - близько 15 га.

Зелені насадження обмеженого користування представлені насадженнями на головних та житлових вулицях, ділянках громадських, у житлових кварталах.

Зелені насадження спеціального призначення передбачені у санітарно-захисних смугах, біля комунальних об'єктів а також у прибережних смугах ставків, струмків і озер.

Озеленення санітарно-захисної зони складається з багаторядної посадки високорослих дерев (пірамідальні тополі, грецький горіх, біла акація) з рядовою посадкою чагарників.

3. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Розділ виконано у вигляді схеми, де подано принципові рішення щодо інженерного забезпечення частини території селища Козин Обухівського району Київської області, що проектується.

3.1. Водопостачання

Існуючий стан

На час складання проекту в межах селища Козин частково присутнє централізоване водопостачання, населення садибної забудови користується шахтними та трубчастими колодязями. Джерелами водозабору є чотири артезіанські свердловини потужністю 16 м³/год кожна. Приватні підприємства використовують локальні системи водопостачання для забезпечення власних потреб. Бази відпочинку, що знаходяться у межах селища мають власні системи водопостачання, загальний обсяг води, що споживається складає близько 89,0 тис.м³/рік.

Територія садибної забудови, що розташована між захисною дамбою і Канівським водосховищем має, локальні системи водопостачання.

Загалом на території селища прокладено близько 18,5 км вуличних мереж водопостачання. Матеріал труб: сталь та поліетилен. Технічний стан 90% мереж характеризується як задовільний.

Проектні рішення

На розрахунковий період на території, що проектується, проектом передбачається будівництво централізованої об'єднаної системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби основної частини забудови та окремої системи протипожежного водопостачання житлової забудови, розташованої уздовж захисної дамби, яка має локальні системи водопостачання.

Категорія надійності централізованої об'єднаної системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби передбачається II (СНиП 2.04.02-84, п.4.4). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогасіння, відносяться до I категорії (кільцеві мережі з пожежними гідрантами, водонапірні башти тощо). Категорія надійності окремої системи протипожежного водопостачання передбачається I.

Обсяг води на господарсько-питне водопостачання території забудови, охопленої централізованою об'єднаною системою водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби прийнято згідно з 8.4 ДБН 360-92**.

Розрахункова максимальна добова витрата води складає:

$$Q_{доб.} = \frac{(q_{жс} \times N_{жс})}{1000} \times 1,1 \times 1,3;$$

де $q_{жс}$ – середньодобовий (питомий) нормати господарсько-питного водоспоживання на одного мешканця садибної забудови, що враховує витрати води на потреби громадських будівель, $q_{жс} = 200$ л/доб – для населення садибної забудови (табл. 8.1 ДБН 360-92**; дод. 3, п.1 СНиП 2.04.01-85);

$N_{жс}$ – розрахункова кількість населення садибної забудови;

1,1 – коефіцієнт, що враховує непередбачені витрати від господарсько-питного водоспоживання (відповідно до примітки 3 табл. 8.1, ДБН 360-92**);

1,3 – коефіцієнт добової нерівномірності (СНиП 2.04.02-84 п. 2.2).

$$Q_{доб.} = \frac{200 \times 11500}{1000} \times 1,1 \times 1,3 = 3289 \text{ м}^3 / \text{добу}$$

Джерелом господарсько-питного водопостачання приймаються артезіанські свердловини, що експлуатують підземні водоносні горизонти. Загальна спроможність водовіддачі за матеріалами оглядової геології місцевості складає – 35,0 м³/годину.

Вода, що має подаватися у водопровідні мережі господарсько-питного водопостачання, за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Необхідна кількість артезіанських свердловин при дебіті кожної з них 35 м³/годину та безперервній роботі протягом 24-х годин на добу становить:

$$N_{\text{свердл}} = \frac{3289}{35 \times 24} = 3,92 \quad (\text{шт}).$$

Розрахункову кількість робочих свердловин прийнято 4 шт. Кількість резервних свердловин для території, що проектується прийнято згідно з СНиП 2.04.02-84 табл. 10 і становить 1 шт.

Загальна кількість свердловин забудови складе 5 шт.

Детальний розрахунок необхідної кількості артезіанських свердловин для селища пропонується виконати на подальших стадіях проектування (стадія “Проект” і “Робоча документація”), відповідно до гідрогеологічного висновку ПДРГП «Північгеологія».

Навколо свердловин пропонується передбачити зони санітарної охорони першого, другого та третього поясів (СНиП 2.04.02-84 розділ 10).

Зона першого поясу, радіусом 15 м (при умові погодження з відповідними службами санітарного нагляду), огорожується парканом з металевої сітки висотою 2,0 м та смугою зелених насаджень (СНиП 2.04.02-84, п.10.21;14.4; БН 441-72).

Проектом передбачаються заходи для захисту території першого поясу від затоплення дощовими та повеневими водами (вертикальне планування та інше).

Межі другого та третього поясів санітарної охорони встановлюються виходячи з санітарних і гідрологічних умов і визначаються розрахунками на наступних стадіях проектування.

Схему водопостачання прийнято згідно з СНиП 2.04.02-84 розділ 5;8.

Проектом передбачається подавання води від артезіанських свердловин у кільце від водопровідні мережі та у водонапірні башти.

Гідралічний розрахунок мереж і споруд водопроводу вирішується на наступних стадіях проектування (стадія “Проект” і “Робоча документація”).

Потреби у воді для зрошування зелених насаджень, поливання та миття удосконалених покриттів загального користування у перерахунку на одну людину, згідно з ДБН 360-92** табл. 8.2, складають 40 л.

$$Q_{\text{доб.полива}} = \frac{N \times 40}{1000} \times 0,8, \quad \text{м}^3 / \text{добу}$$

0,8 – коефіцієнт, табл. 8.2 додаток ДБН 360-92**.

$$Q_{\text{доб.полива}} = \frac{14500 \times 40}{1000} \times 0,8 = 464 \quad \text{м}^3 / \text{добу}$$

Поливання присадибних ділянок здійснюється від окремо розташованих на кожній ділянці трубчастих колодязів. Поливання громадських центрів здійснюється від насосних станцій розташованих на берегах каналів, або від технічних свердловин, дані питання вирішуються на подальших стадіях проектування (стадія “Проект” і “Робоча документація”).

Водопровідні мережі та споруди

Водогони та мережі господарсько-питного водопроводу прокладаються на глибині 1,8 м від поверхні землі (лист № 2-492 від 16.06.98 року КП ВКГ «Київоблводоканал») і передбачаються з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ГОСТ 18599-83*.

На кільцевих водопровідних мережах централізованої об'єднаної системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби, а також на мережах окремої системи протипожежного водопостачання встановлюються пожежні гідранти Ø 125 мм за ГОСТ 8220-85. Відстань між пожежними гідрантами не перевищує 150 м (п. 12.12 ДБН Б.2.4-1-94).

Водопровідні колодязі на мережах та камери перемикання на водоводах передбачаються із збірних залізобетонних елементів за ТПП 901-09-11.84.

3.2 Протипожежні заходи

Для протипожежної безпеки території селища Козин, що проектується, передбачається використання існуючого пожежного депо на 2 автомобілі, розташованого на території ТІЗ «Сосновий Бір», а також інших пожежних депо, будівництво яких передбачено Генеральним планом селища, що розробляється.

Генеральним планом, що розробляється ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД» передбачено розміщення на території селища п'яти нових пожежних депо. Передбачено будівництво одного пожежного депо на три автомобілі на території нової житлової забудови в західній частині селища (ЖМР «Обухівський»), одного пожежного депо на два автомобілі на території ЖМР «Конча-Заспа» (в південній частині) та одного пожежного депо на два автомобілі на захисній дамбі Дніпра, з метою обслуговування території котеджної забудови та території колективних садів, а також придбання основної і спеціальної пожежно-рятувальної техніки. Передбачено також будівництво одного пожежного депо на два автомобілі на території ЖМР «Безрадічі» та ще одного на два автомобілі на території ЖМР «Конча-Заспа» (в північній частині).

Пожежні депо обслуговують виробничу та житлову зони території селища, радіус обслуговування виробничих споруд категорій А, Б та В не перевищує 2 км, а житлової зони – в межах 3 км по дорогах з твердим покриттям.

На житлових вулицях та проїздах, які розташовані біля природних водойм передбачено влаштування пірсів та водозабірних колодязів для забору води пожежними машинами. Проїжджа частина таких проїздів закінчується розворот ними майданчиками розміром 12м x 12м.

Згідно з табл. 1 СНиП 2.04.01-85 (табл. 1); ДБН В 2.2-9-99 (п. 7.42), СНиП II-35-76 (п. 7.15; 7.16) розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2 x 2,5 л/с.

Внутрішнє пожежогасіння житлових будинків не передбачається (СНиП 2.04.01-85, п. 6.5).

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж приймаються згідно з ДБН Б.2.4-1-94 табл. 12.2 та табл. 6 СНиП 2.04.02-84 і складають 20,0 л/с на 1 пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 2.

Розрахунковий час гасіння пожежі – 3 години (п. 2.24 СНиП 2.04.02-84; п.6.10 СНиП 2.04.01-85).

Недоторканий протипожежний запас води з урахуванням тригодинного гасіння двох зовнішніх і двох внутрішніх пожеж становить - 486 м³, цей запас води разом з регульовальним запасом, зберігається в двох резервуарах водонапірних башт. Уточнення повної ємності резервуарів водонапірних башт буде розрахована на подальшій стадії проектування (робоча документація).

Протипожежне водопостачання промислових підприємств здійснюється окремими системами зовнішнього та внутрішнього протипожежного водопостачання.

Зовнішні системи протипожежного водопостачання промислових підприємств складаються з двох резервуарів, протипожежної насосної станції і внутрішньо-майданчикових кільцевих мереж з пожежними гідрантами, для кожного промислового підприємства окремо.

Зовнішнє пожежогасіння та внутрішні протипожежні системи промислових підприємств з влаштуванням автоматичного водяного пожежогасіння і систем внутрішнього водяного пожежогасіння розраховуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих водопровідних мережах на відстані не більше 150 метрів один від одного (п.12.12 ДБН Б.2.4-1-94). У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові показчики «ПГ», згідно з ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів і світлових показчиків «ПГ» вирішуються на подальшій стадії («Проект» і «Робоча документація»).

3.3 Каналізування

На час складання проекту на території, що проектується, частково присутня централізована система господарсько-побутової каналізації, з подавання стоків до очисних споруд потужністю 1200 м³/добу селища Козин (ТОВ «Агробудівник») і с. Рудики, потужністю 700 м³/добу (Трипільська ТЕС).

На території селища прокладено близько 44 км вуличних каналізаційних мереж та скидних колекторів. Матеріал труб: сталь та поліетилен. Технічний стан 90% мереж характеризується як задовільний.

На перспективу очисні споруди с. Рудики потребують реконструкції, з використанням новітніх технологій. Населення садибної забудови, що не охоплено централізованою системою каналізації, користується дворовими вбиральнями з водонепроникними вигребами.

Території садибної забудови, що розташовані між захисною дамбою та Канівським водосховищем, мають власні централізовані системи господарсько-побутової каналізації з подаванням стічних вод до існуючих очисних споруд селища Козин.

Проектні рішення

Відповідно до рішень Генерального плану селища, що розробляється ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД», для каналізування садибної забудови селища Козин передбачається централізована система господарсько-побутової каналізації з відведенням стоків на існуючі очисні споруди селища Козин, проект реконструкції яких, на перспективу, передбачає збільшення потужності до 5000,0 м³/добу.

Територія, що проектується, поділяється на басейни каналізування, з КНС, що проектується, для кожного басейну окремо.

Схему каналізування прийнято таку: господарсько-побутові стоки від кожного басейну каналізування самопливною мережею господарсько-побутової каналізації надходять до КНС, що проектується для кожного басейну окремо, звідки за допомогою двох труб напірного колектору перекачуються до самопливних мереж наступного басейну каналізування, господарсько-побутові стоки від останнього басейну каналізування перекачуються до очисних споруд. Після очищення господарсько-побутові стоки скидаються у відкриту водойму.

Продуктивність очисних споруд господарсько-побутової каналізації, розміри майданчиків для їх розташування та умови скидання очищених господарсько-побутових стоків уточнюються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча

документація”), відповідно до вимог Київської ОблСЕС та Державного управління екології та природних ресурсів Київської області.

Для ділянок існуючої садибної забудови та нової садибної забудови, централізоване каналізування яких неможливе передбачається використання локальних очисних споруд, що розташовуються на кожній ділянці.

Очисні споруди складаються з септиків, або установок глибокого біологічного очищення типу «BIOTAL», «BioClere», «ТОПАС», «Microclar» і фільтруючих колодязів.

Добова кількість стоків від одного будинку складає 0,7 м³.

Проект локальних очисних споруд повинен бути погодженим з органами райСЕС Обухівського району Київської області.

Гідравлічний розрахунок самопливних і напірних мереж, КНС за басейнами каналізування виконується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Відповідно до завдання на проектування відведення дощових та снігових вод, а також надлишкових вод від поливання території, що проектується передбачається відкритою системою по поверхні.

Каналізаційні мережі та споруди

Самопливна каналізаційна мережа і напірні трубопроводи передбачаються з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ГОСТ 18599-83*.

Колодязі та камери на мережі передбачаються із збірних залізобетонних елементів згідно з ТПР 902-09-22.84 та ТПР 902-09-11.84.

Каналізаційні насосні станції прийнято з глибиною підвідного колектору до 4,0 м.

3.4. Теплопостачання

Розділ теплопостачання розроблено на підставі:

- завдання на проектування;
- нормативних документів:
 - СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети»;
 - СНиП II-35-76 «Котельные установки»;
 - СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика».

Розрахунки теплових потоків виконано на підставі таких кліматичних характеристик:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -5,9°C;
- середня температура за опалювальний період -1,1°C;
- тривалість опалювального періоду 187 діб

I. ІСНУЮЧИЙ СТАН

Існуюча забудова території селища, що проектується – садибні, садові та дачні житлові будинки, об'єкти культурно-побутового призначення та бази відпочинку.

Існуючий житловий фонд селища складається з 2510 садибних житлових будинків, 964 садових будинків, дачних будинків та 321 квартир в багатоповерховій секційній забудові.

Опалення існуючих садибних, садових та дачних житлових будинків здійснюється поквартирно від автономних побутових теплогенераторів, що працюють на природному газі.

3.5. Газопостачання

При виконанні розділу «Газопостачання» були використані матеріали:

- проектний план території;
- завдання на проектування;
- нормативні документи:
 - ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
 - ДБН В.2.5-20-2001 «Газопостачання».

На даний час централізоване газопостачання селища Козин здійснюється від існуючої мережі високого тиску $P_{y \leq 12 \text{ кгс/см}^2}$ від ГРС «Безрадічі», ГРС «Обухів-Трипільська ТЕС». На території, що проектується, існує головний газорегуляторний пункт та декілька шафових газорегуляторних пунктів. Газопостачання існуючих житлових будинків та котелень здійснюється по газопроводах середнього та низького тиску. Остаточний варіант газопостачання території, що проектується, з урахуванням перспективної забудови буде вибрано після отримання технічних умов на газопостачання від ВАТ «Київоблгаз».

Забезпечення газом забудови, що проектується, пропонується здійснювати від мереж середнього тиску, для цього передбачається будівництво головного газорегуляторного пункту для зниження тиску газу з високого до середнього, при умові прокладання підвідного газопроводу високого тиску від ГРС «Безрадічі». Від ГРП газопроводи середнього тиску прокладаються по вулицях селища до садибної житлової забудови, багатоповерхової секційної житлової забудови та об'єктів культурно-побутового призначення, що проектується.

До газопроводів середнього тиску під'єднуються шафові будинкові газорегуляторні пункти (КБРТ) для індивідуальних садибних будинків, шафові газорегуляторні пункти (ШРП) для дахових котелень багатоповерхової секційної житлової забудови та прибудованих теплогенераторних об'єктів культурно-побутового призначення. Після ШРП та КБРТ газопроводи низького тиску прокладаються до вищевказаних споживачів.

Цей варіант прийнято для створення найбільш економічної і надійної в експлуатації системи газопостачання.

Остаточний варіант системи розподілу газу по проектній забудові селища Козин буде вибрано після отримання технічних умов на газопостачання від ВАТ «Київоблгаз».

Норми витрати природного газу на комунально-побутові потреби населення прийняті згідно з ДБН В.2.5-2001 «Газопостачання», на потреби опалення, вентиляції та гарячого водопостачання – згідно з вимогами «СНиП» та ДБН.

Для обліку витрат газу у кожній кухні або приміщенні теплогенераторної передбачається встановлення побутового лічильника газу, в дахових котельнях та теплогенераторних також встановлюються лічильники для комерційного обліку витрат газу.

Загальні питомі годинні і річні витрати за видами газопостачання зведено до таблиці 8.

ВИТРАТИ ПРИРОДНОГО ГАЗУ

№ п/п	Найменування будівлі (споруди)	Годинні витрати газу м ³ /год	Річні витрати газу млн.м ³ /рік
1	2	3	4
ІСНУЮЧИЙ СТАН			
Садибні будинки			
1	Опалення	5607.0	14.13
2	Приготування їжі (ПГ-4)	340.97	0.75
3	Гаряче водопостачання	748.65	1.79
Садові будинки			
4	Опалення	2153.44	5.43
5	Приготування їжі (ПГ-4)	130.95	0.29
6	Гаряче водопостачання	287.53	0.69
Дачні будинки			
7	Опалення	40.21	0.10
8	Приготування їжі (ПГ-4)	2.44	0.005
9	Гаряче водопостачання	5.37	0.013
Багатоповерхова секційна забудова			
10	Опалення	171.83	0.37
11	Приготування їжі (ПГ-4)	62.48	0.08
12	Гаряче водопостачання	174.30	0.05
Об'єкти культурно-побутового призначення			
13	Опалення	152.0	0.32
14	Вентиляція	156.0	0.102
15	Гаряче водопостачання	201.5	0.175
Бази відпочинку			
16	Опалення, гаряче водопостачання	507.0	1.014
ПРОЕКТНА ЗАБУДОВА			
Садибні будинки			
17	Опалення	4985.78	10.68
18	Приготування їжі (ПГ-4)	228.53	0.47
19	Гаряче водопостачання	500.67	1.20
Об'єкти культурно-побутового призначення			
20	Опалення	440.75	0.945
21	Вентиляція	348.0	0.227
22	Гаряче водопостачання	304.5	0.264
Всього на розрахунковий період		17549.9	39.095

Політика енергозбереження

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності поселення.

Система газопостачання є однією з складових частин системи енергозабезпечення. Від її надійної і гарантованої роботи залежить ефективність роботи встановленого газовикористовуючого обладнання, його коефіцієнт корисної дії.

Основними заходами з економії газу є:

- надійна і безпечна робота системи газопостачання житлового масиву – подавання природного газу на газові пальники у кількості і під тиском, які забезпечують максимальний ККД газовикористовуючого обладнання;
- вжиття заходів зі своєчасного запобігання аварій і інших порушень у роботі системи газопостачання. Це дасть можливість уникнути матеріальних витрат на ліквідацію наслідків аварії;
- введення жорсткої системи контролю за споживанням і обліком спожитого газу на кожному об'єкті;
- упровадження заходів, які сприяють зменшенню витрат газу на опалення, за рахунок зменшення витрат у житлових, громадських, адміністративних будівлях шляхом застосування нових матеріалів, які зберігають тепло в будинках, впровадження нових систем теплоізоляції;
- упровадження високо економічного газового обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії;
- упровадження нових технологій, що дозволяють заміну природного газу на інші види палива (відходи сировини, біогаз, тощо).

3.6. Електропостачання

Існуюча ситуація

Електропостачання споживачів електроенергії території, що проектується, здійснюється від енергосистеми Київської області «Київобленерго» по електричних мережах 10 кВ через ПС 35/10 кВ «Дачна», ПС 35/10 кВ «К-Заспа», ПС 35/10 кВ «Сосновий Бір».

Споживачі в межах території, що проектується, отримують електроенергію по мережах 10 кВ, які виконані повітряними і кабельними лініями до трансформаторних підстанцій ТП-10/0,4 кВ.

У селищі існує 310 трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ.

Існуючі електромережі 10 кВ виконані на залізобетонних опорах та знаходяться в задовільному стані.

Існуючі електромережі 0,4 кВ виконані на залізобетонних опорах та частково знаходяться в незадовільному стані.

Споживачами електроенергії є підприємства різних галузей народного господарства та промислового виробництва: торгівля, громадське харчування, медичне обслуговування, комунально-побутові споживачі та інші споживачі.

Розрахунки перспективного споживання електроенергії та навантажень

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень для потреб території, що проектується, для комунально-побутових та господарських споживачів виконується згідно ДБН 360-92** за укрупненими показниками електроспоживання, в яких враховується громадський та житловий сектор, підприємства комунально-побутового обслуговування, зовнішнє освітлення, системи тепlopостачання, водопостачання та водовідведення (ДБН 360-92**табл.8.5).

Закладена в проєкті забезпеченість населення селища житловою площею передбачає для мешканців більшу комфортність ніж існуюча, що приведе до збільшення споживання потужності та електроенергії на 1 людину в рік. Зважаючи на вищезазначені фактори при розрахунку максимальних навантажень та споживання в проєкті прийнята величина питомого електропостачання на рівні 800 кВт год люд./рік при річній кількості годин використання максимуму електричного навантаження 3000 годин.

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень виконується згідно з табл. 8.5 ДБН 360-92** з врахуванням досягнутого на теперішній час споживання електроенергії та приймається 950 кВт год/рік при річній кількості годин використання максимуму навантаження 4100 годин.

Розрахунок електричних навантажень об'єктів громадсько-побутового призначення виконаний за питомими нормативами згідно з ДБН В.2.5.23-2003 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».

Результати розрахунків перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень приводяться в таблиці 9.

Таблиця 9

**РОЗРАХУНОК ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ ГОСПОДАРСЬКО-ПОБУТОВИХ
І КОМУНАЛЬНИХ СПОЖИВАЧІВ**

№ п/п	Найменування споживачів	Загальна кількість мешканців, тис. осіб	Питома норма, кВт год на 1 мешканця в рік	Річне споживання електроенергії, млн. кВт, рік	Число годин використання максимуму навантаження, рік	Загальне навантаження, тис. кВт
1	Господарсько-побутові та комунальні потреби населення	14,500	950	13,77	4100	3,4

Таблиця 10

**РОЗРАХУНОК ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ ПРОМИСЛОВИХ
СПОЖИВАЧІВ ТА ГРОМАДСЬКО-ПОБУТОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

№ п/п	Найменування споживачів	Загальна кількість мешканців, тис. осіб	Питома норма, кВт год на 1 мешканця в рік	Річне споживання електроенергії, млн. кВт, рік	Число годин використання максимуму навантаження, рік	Загальне навантаження, тис. кВт
1	На комунальних підприємствах	0,044	9,7	0,43	4100	0,105
2	Об'єкти громадсько-побутового призначення			5,34	4400	1,302
	Всього			5,77		1,407

Таблиця 11

РОЗРАХУНОК ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ ТЕРИТОРІЇ, ЩО ПРОЕКТУЄТЬСЯ

№ п/п	Найменування споживачів	Річне споживання електроенергії, млн.кВт рік	Загальне навантаження, тис. кВт
		14,2	3,505
2	Об'єкти громадсько-побутового призначення	5,34	1,302
	ВСЬОГО	19,54	4,807
	Інші невраховані витрати 10%	1,954	0,481
	РАЗОМ	21,494	5,288

Проектні пропозиції

У зв'язку з очікуванням збільшення житлового фонду за рахунок передбачення в проекті нового будівництва житлових будинків, забезпечення більшої комфортності житла, в т.ч. за рахунок збільшення енергоозброєності квартир, а також розширення мережі культурно-побутового та господарського обслуговування населення, збільшиться споживання електроенергії та потужності.

Згідно з рекомендаціями Обухівського РП ЗАТ А.Е.С «Київобленерго» та розрахунками споживання електроенергії на розрахунковий період рекомендується виконати реконструкцію ПС 35/10 кВ «Дачна» із збільшенням потужності силових трансформаторів (2х6,3 мВт на 2х16 мВт) та реконструкцію ПЛ -35 кВ «Дачна - А», «Дачна-Б».

Протягом всього проектного періоду необхідно проводити реконструкцію та розширення електричних мереж 10 кВ та 0,4 кВ, заміну зношеного та морально застарілого обладнання, впроваджувати енергозберігаюче обладнання та технології.

Підключення до електричних мереж вирішуються при подальшому проектуванні згідно з технічними умовами енергопостачальної організації.

По території селища Козин проходять ПЛ-35 кВ, ПЛ-10 кВ, КЛ-10кВ та ПЛ-0,4 кВ, КЛ-0,4 кВ.

Проектом генерального плану селища, що розробляється ДП «УКРНПЦІВІЛЬБУД» передбачені охоронні зони повітряних ліній 10 кВ і 35 кВ та можливість кабельного прокладання їх в перспективі.

Всі наведені у розділі параметри електричних споруд мають уточнитись на подальших стадіях проектування.

3.7. Телефонізація та радіофікація

Телефонізація – на даний час по території, що проектується, здійснюється від АТС, яка під'єднана до центральної вузлової АТС м. Обухів, кабелем ВОЛЗ ущільненим апаратурою AMS.

На території спронується побудувати малі архітектурні форми і встановити там розподільчі шафи (РШ) з обмеженим доступом сторонніх осіб.

Прокласти телефонний кабель необхідної ємності в існуючій та проектній телефонній каналізації від АТС.

Прокласти телефонні кабелі необхідної ємності в проектній телефонній каналізації або в прохідних інженерних колекторах від РШ до будинків та споруд.

Для визначення конкретного обсягу робіт та місця підключення необхідно отримати в КМД ВАТ «Укртелеком» чи іншого оператора зв'язку технічні умови.

Радіофікація – на даний час по території, що проектується, радіофікація здійснюється від радіовузла типу УПВТ-5 потужністю 5 кВт, встановленого в будинку зв'язку м. Українка. Пропонується будівництво проводом РМПЗЭП 1х2х1,2 розподільчої фідерної лінії від існуючого радіовузла в існуючій та проектній телефонній каналізації. При необхідності виконати винос існуючої лінії радіофікації з ділянок забудови.

Остаточне місце та підключення та обсяги робіт будуть визначені при отриманні технічних умов.

Телебачення – пропонується будівництво волоконно-оптичним кабелем від найближчого обслуговуємого оптичного вузла в існуючій та проектній телефонній каналізації.

У громадській будівлі на першому поверсі в вандалозахисній шафі встановлюється оптичний приймач. Мережа телебачення території будується на радіочастотному коаксіальному кабелі з використанням телевізійних підсилювачів.

4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Таблиця 12

ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ СЕЛИЩА КОЗИН (ЧАСТИНИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ)

Показники	Одиниця виміру	Вихідний рік 2013 р.	Розрахунковий термін 2021 р.
1	2	3	4
1. Населення	осіб	10000	13600
2. Територія в межах проектування, всього, у т.ч.:	га	2247,08	2247,08
- житлова забудова, всього, у т.ч.:	- " -	835,67	1084,70
- садибна	- " -	830,32	1079,35
- блокована	- " -	2,25	2,25
- багатоквартирна	- " -	3,10	3,10
- громадська забудова	- " -	11,92	12,64
- зелені насадження загального користування	- " -	-	14,43
- зелені насадження спецпризначення	- " -	3,54	4,70
- виробнича територія	- " -	3,18	1,32
- комунальна територія	- " -	6,17	6,49
- вулично-дорожня мережа	- " -	178,34	186,34
- сільськогосподарського використання	- " -	69,86	-
- дачних кооперативів	- " -	56,65	48,94
- території колективних садів	- " -	127,09	74,77
- рекреаційні території	- " -	533,98	376,83
- території об'єктів обслуговування, торгівлі та інших видів підприємницької діяльності	- " -	1,92	17,56
- території водойм	- " -	418,76	418,36
3. Житловий фонд, всього, у т.ч.:	тис.м ² кількість квартир	<u>707,75</u> 2831	<u>1082,75</u> 4331
- у т.ч непридатний	- " -	-	-
Розподіл житлового фонду за видами забудови			
- садибна та блокована	- " -	<u>627,5</u> 2510	<u>1002,5</u> 4010
- багатоквартирна	- " -	<u>80,25</u> 321	<u>80,25</u> 321
Середня забезпеченість населення загальною площею	м ² /чол	70,77	74,6
4. Об'єкти соціальної сфери, у т.ч.:			
- Дитячі дошкільні заклади, всього	місць	34	320
на 1000 чол. населення	- " -	3,4	22

1	2	3	4
- Загальноосвітні школи, всього	- " -	550	688
на 1000 чол. населення	- " -	55	47,4
- Амбулаторії, всього	відв./зміну	50	348
на 1000 чол. населення	- " -	5	24
- Пожежні депо, всього	пожежн. автомоб.	2	4
на 1000 чол. населення	- " -	0,2	0,27
5. Селищний транспорт			
Протяжність ліній селищного транспорту - автобус	км	7,2	25,42
Протяжність вулиць та магістралей, всього, у т.ч.:	- " -	114,53	120,32
- магістральних вулиць	- " -	22,60	22,60
- житлових вулиць та проїздів	- " -	91,93	97,72
Щільність вуличної мережі	км/км ²	5,09	5,35
6. Інженерне обладнання:			
Водопостачання:			
- сумарний відпуск води	тис.куб.м/ добу		3,3
- джерела водопостачання, що використовуються		Арт. свердловини	Арт. свердловини
Каналізація:			
- загальне надходження стічних вод	- " -	-	3,3
Сумарна потужність очисних споруд	- " -	1,2	5,0
Газопостачання:			
- споживання газу, всього	млн.куб.м/рік	-	39,05
- джерела газопостачання		природний газ	природний газ
Теплопостачання:			
- максимально-годинні потреби тепла, всього	МВт	-	152,578
Електропостачання:			
Сумарне споживання електроенергії	млн.кВт/ год на рік		21,494
6. Інженерне обладнання:			
Водопостачання:			
7. Спеціальна інженерна підготовка території			
Захист території від затоплення			
- площа	га	-	364,28
- протяжність захисних споруд	км	-	9,6
Берегоукріплення	км	-	79
8. Охорона навколишнього природного			

1	2	3	4
середовища			
Санітарно-захисні зони, всього	- “ -	90	91,2
у т.ч. озеленені	- “ -	3,6	3,6
Прибережно-захисні смуги	- “ -	460,1	476,7

5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1. Гранично допустима висота будівель

Гранично допустима висотність будови, в межах території детального плану території, обмежується за зонами:

I зона - висота до 30 метрів;

II зона - висота до 15 метрів;

III зона - висота до 12 метрів.

Графічно зони обмеження висотності забудови відображені на схемі граничної висотності забудови (додаток №1).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

Визначити відповідно до чинних норм (ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту»; ДБН Б1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та ін.)

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) -

Секційна - до 450 чол/га;

Садибна - до 27 чол/га;

Блокована – до 62 чол/га.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови

1. Для житлових будинків:

- Магістральні вулиці (вул.Солов'яненка, вул.Партизанська, вул.Рудиківська, вул.Лугова, вул.Олександрівська, вул.Золоворітська, вул.Старокиївська) - 6 метрів;

- Житлові вулиці - 3 метра.

2. Для нежитлової забудови - до червоної лінії.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)

Прибережно-захисні смуги, санітарно-захисні зони, охоронні зони - згідно з кресленням "Проектний план" (арк. 3).

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд

Визначити проектною документацією, з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92**.

7. Охоронні зони інженерних комунікацій

Витримати нормативні відстані від існуючих та проектних інженерних мереж до будівель та споруд згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92**.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"

При проектуванні нових будівель провести топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

Передбачити благоустрій та озеленення території.

Застосувати тверде покриття для улаштування покриття вулиць та проїздів.

Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**.

Передбачити електричне освітлення території.

Передбачити систему заземлення згідно з діючими нормами.

При будівництві нових та реконструкції існуючих будівель та споруд - проектувати виключно кабельні лінії електропередач. Проектування повітряних ЛЕП дозволяється в окремих випадках за погодженням із землекористувачем (Козинською селищною радою).

При комплексній реконструкції кварталів житлової забудови передбачити кабелювання повітряних ЛЕП напругою 10 кВ та вище.

Для земельних ділянок, які примикають до водних об'єктів (в тому числі прибережно-захисних зон) обов'язково виконати берегоукріплення земельної ділянки за окремо розробленим проектом, згідно вимог чинного законодавства.

На територіях з високим рівнем ґрунтових вод, затоплюваних територіях - обов'язковим є вертикальне планування та інженерне підготовлення території, організація відведення дощових і талих вод, інженерне забезпечення згідно вимог ДБН 360-92**.

Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

Під'їзд до території забезпечити з дотримання правил безпеки дорожнього руху.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

Забезпечити необхідну кількість місць для зберігання автотранспорту

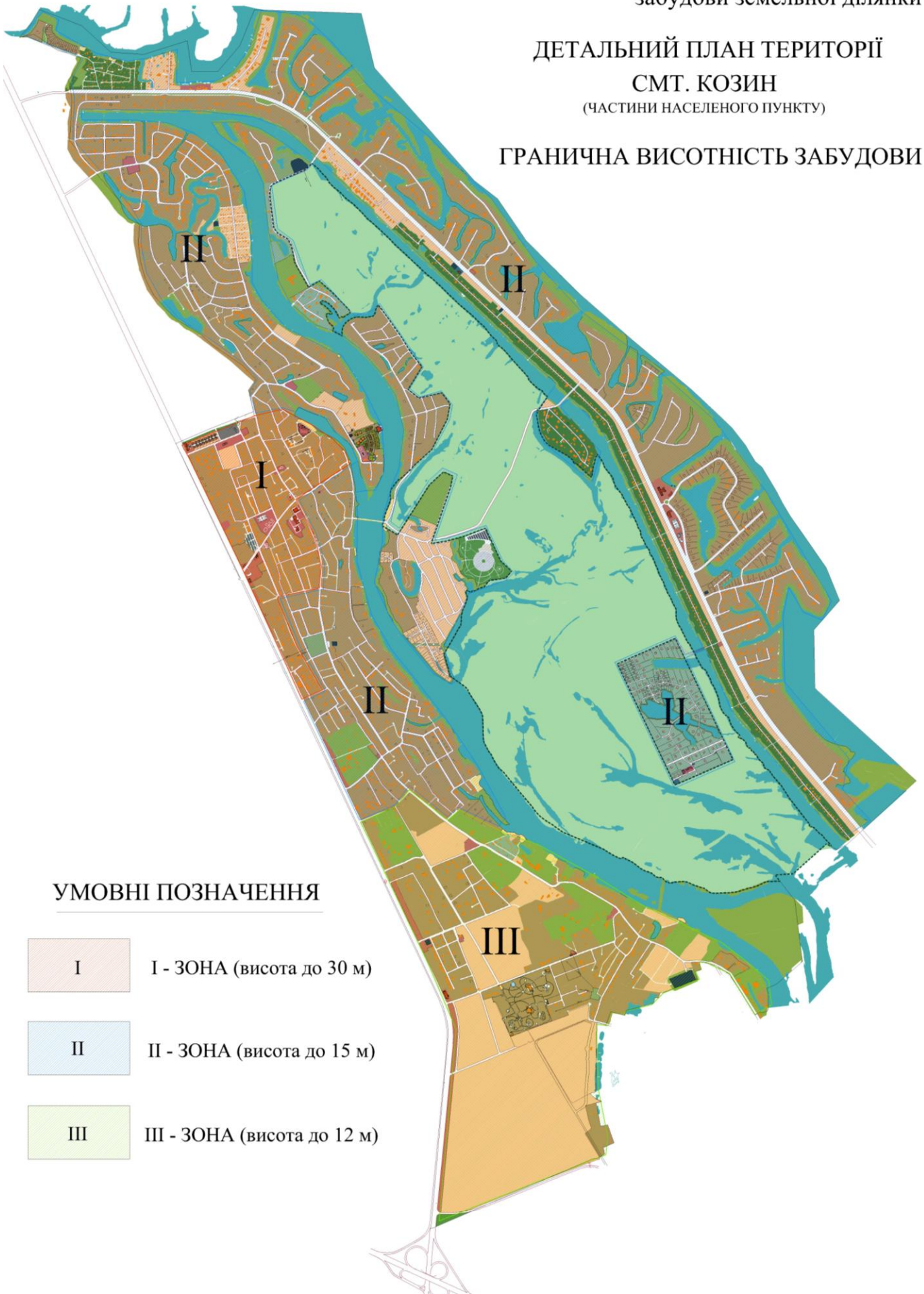
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

Відсутні.

Додаток 1 до Містобудівних умов і обмежень
забудови земельної ділянки

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
СМТ. КОЗИН
(ЧАСТИНИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ)

ГРАНИЧНА ВИСОТНІСТЬ ЗАБУДОВИ



ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

ДОДАТКИ