

## **6. Архітектурно-планувальна організація території**

Розвиток населеного пункту передбачає інтенсивне використання території в межах сельбищної та виробничої зон, збереження та відтворення природного комплексу.

Містобудівний розвиток передбачає:

1. Впорядкування функціональної організації території в поєднанні з природодородохоронними та ресурсозберігаючими заходами.
2. Формування комунікаційно-планувальних зв'язків.

Комплексна організація системи центру як просторово розвинутої планувальної структури, до якої входять центри житлових районів, ландшафтно-рекреаційні зони.

### **6.1. Територіальний розвиток**

Головне завдання генерального плану сільського поселення – визначення напрямку його територіального розвитку на проектний період з урахуванням перспектив, що обґрунтоване раціональним використанням територіальних та природних ресурсів, встановлення меж населеного пункту.

З урахуванням Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, еколого- та економіко-містобудівної оцінки були проаналізовані територіальні ресурси в існуючих межах Старопетрівської сільської ради.

Ресурсні і об'єктивно існуючі обмеження просторового росту села дали змогу визначити оптимальну сельбищну ємність на розрахунковий період і як етап розвитку – урахування інвестиційних пропозицій.

Для житлового будівництва:

1. Території, що відведені під житлове будівництво.
2. Городини, (приватна власність), що знаходяться в межах населеного пункту.
3. Території колишніх сільськогосподарських підприємств (розпайовані), що знаходяться за межами населеного пункту.
4. Фермерські господарства.
5. Землі запасу.
6. Землі військової частини 2206.

Для громадського будівництва:

1. Території вільні від забудови в межах населеного пункту.
2. Території сільськогосподарських підприємств (розпайовані), що знаходяться за межами населеного пункту.

3. Території, прилеглі автомагістралей загальноміського значення.
4. Землі військової частини 2206.

Для виробничого використання:

1. Санітарно-захисні зони від діючих кладовищ.

Для розвитку системи озеленених територій:

1. Території сільськогосподарських підприємств (розпайовані), що знаходяться за межами населеного пункту.
2. Землі військової частини.
3. Землі військової частини.

Також проектом пропонується розміщення деяких об'єктів на території сільради: очисні споруди, сміттєпереробний завод.

На існуючий момент територія села складає **589,1 га**. За рішеннями генерального плану територіальний розвиток планується в західному напрямку за рахунок сільськогосподарських земель, що було розпайоване та надано громадянам для ведення особистого селянського господарства. На цих територіях планується розмістити житлову забудову, об'єкти громадського призначення та ін. Такий розвиток села було продиктовано по-перше – наявністю незабудованих земель, придатних для будівництва, по-друге – розміщенням нової промислової зони в адміністративних межах Новопетрівської сільської ради площею близько 209 га на відстані приблизно кілометра від проектної межі села Старі Петрівці.

Проектним інститутом "Київський Промбудпроект" була розроблена схема генерального плану промислової зони. За попередньою характеристикою галузева направленість – виробництво будівельних матеріалів та конструкцій, підприємства легкої промисловості, виробничо-складська зона підприємств різних галузей, паперова промисловість, підприємства машинобудування та металообробки, обслуговування автотранспорту. Кількість працюючих – від 5 до 10 тис чол. Розрахунковий строк будівництва 2010 р.

Також за рішеннями генерального плану м. Києва та проектом приміської зони, „Комплексної схеми транспорту” на заході через територію Старопетрівської сільради планується будівництво нової кільцевої дороги м. Києва паралельно коридору ЛЕП та дороги на Київ – Іванків – Овруч в обхід села. Таким чином, територія с. Старі Петрівці на розрахунковий період планується розширити до **956,0 га** (Баланс територій в нових межах приведено на стор. 84-85).

## **6.2. Функціональне зонування території**

Функціональне зонування території, як елемент планувальної організації населеного пункту, здебільше обумовлено містобудівною ситуацією та напрямками територіального розвитку.

Генеральним планом передбачається подальший розвиток та удосконалення планувальної організації території поселення.

В основу функціонального зонування території населеного пункту взято такі основні положення:

- населений пункт розвивається комплексно, що дає змогу забезпечувати населення на місці роботою та багатьма видами побутового обслуговування;
- виділення функціональних зон повинно бути чітким, взаєморозміщення їх раціональне: концентрація промислових та комунально-складських об'єктів – у виробничій зоні; в сельбищній – громадський центр, території житлової забудови, вулиці, бульвари, проїзди, парки, сквери, водоймища, озеленені території; ландшафтно-рекреаційна зона;
- формування транспортно-планувального каркасу здійснюється на основі мінімізації витрат часу на пересування населення між місцями розселення, прикладення праці та рекреації, установами громадського обслуговування;
- оздоровлення та охорона навколишнього середовища, створення санітарно-захисних зон, визначення територій природно-заповідного фонду, забезпечення екологічного балансу природно-ландшафтних та урбанізованих територій.

Проектом передбачено зонування території поселення за призначенням та характером використання на такі основні функціональні зони:

- сельбищну;
- ландшафтно-рекреаційну;
- виробничу.

## **6.3. Основні принципи архітектурно-планувального рішення**

Планувальна структура села базується на формуванні двох найбільш розвинутих зон – виробничої та сельбищної з організацією громадського центру, головної вулиці поселення.

Як було вище сказано, вул. Леніна – головна вулиця населеного пункту – регіональна автомобільна дорога Р-02 Київ-Іванків-Овруч. З метою відведення

потоків вантажного транспорту з центральної частини села передбачається будівництво магістралі за межами населеного пункту, яка підключається до нової Кільцевої дороги м. Києва. В місці примикання нової траси автодороги Р-02 до нової кільцевої дороги заплановано будівництво транспортної розв'язки в різних рівнях (за типом «труба»).

Сельбищна зона – займає переважну частину території. В її межах розміщується існуюча житлова забудова, де визначені райони реконструкції, території нової житлової забудови з комплексами обслуговування, громадський центр села, а також підцентри, що розташовані на територіях нової житлової забудови, спортивно-оздоровчі комплекси та інше.

В проектних межах територія села складається з двох частин – існуючої та проектної.

В існуючих межах села, планувальна організація якого вже склалася, проектними пропозиціями передбачається упорядкування функціонально-планувальної структури – класифікація існуючих вулиць та доріг за ДБН та пропозиції щодо червоних ліній, трасування нових вулиць (наприклад – вул. Польова, Проектна1 та ін.) або частин вже існуючих (вул. Власова, Проектна 8,74 та ін.), пропозиції щодо забудови громадського центру та виносу або перепрофілюванню підприємств, що примикають до головної вулиці, або знаходяться на території громадського центру.

Решту території населеного пункту займає індивідуальна садибна забудова довоєнного та післявоєнного періодів. Старі будинки невеликі, малопривабливі на вигляд. Розмір садиб складає від 0,1 до 0,15 га.

Ділянки № 1, 2, 3, загальною площею 59,8 га, що були надані під будівництво та обслуговування індивідуальних житлових будинків рішенням № 253-24 Старопетрівської сільської ради, почали забудовуватися в 90-х роках (60% на 1 січня 2007 р.). Розмір садиб складає 0,15 га. Будинки відповідають сучасним архітектурним стандартам і надають привабливості селу.

Ділянка №4 площею 22,7 га, що була надана під будівництво та обслуговування індивідуальних житлових будинків рішенням № 252-24 Старопетрівської сільської ради, а також ділянка №5 площею 43,2 га (городи, які знаходяться у приватній власності) за рішеннями генерального плану села віднесено до житлового району І.

Ділянки №1, 2, 3 та частина житлового району І (ділянки № 4, 5) знаходяться в існуючих межах села.

Територія, що приєднується до існуючої, складає 366,9 га. Це землі запасу сільської ради, розпайовані сільськогосподарські землі, фермерські угіддя та землі військової частини 2206. Вся нова межа в західній частині села примикає

до кварталів Київської ЛДС. Цим було продиктовано архітектурно-планувальне рішення.

Значну роль в плануванні території відіграють зелені насадження, які запроектовані у вигляді єдиної системи: пішохідні шляхи, спортивні та дитячі майданчики, об'єднані з озеленими територіями житлових районів. Вона з'єднує всі частини території житлової забудови з лісовими кварталами, а також дає можливість пішохідного проходу до штучних озер з пляжами, рестораном, човною станцією та ландшафтним парком, що проектується на північній та на південній частині території. На неї виходять основні об'єкти обслуговування житлових районів, школи, дитячі дошкільні заклади, спортивний центр.

Практично на всій території планується розміщення садибної забудови з розміром ділянок 0,08 га – 25%; 0,1га – 18%, 0,18га – 19%, 0,25 га – 38% і тільки в приміагістральній території, на межі між с. Старі та нові Петрівці пропонується будівництво багатоквартирної забудови.

Ділянки № 7 (26,9 га – військова частина А 2206), № 8 (землі запасу 58,0 га), № 9 (37,1га – фермерські господарства), знаходяться в II житловому районі, Ділянки №10 площею 124,6 га, розпайовані сільськогосподарські землі – в III.

Житлові будинки на присадибних ділянках розміщуються головним фасадом до вулиці по відповідній лінії забудови, господарські будівлі – у глибині садиби.

На зазначеній території планується розміщення загальноосвітньої школи на 550 місць та школа I ступеня початкової освіти на 300 місць, трьох дитячих дошкільних закладів, а також культурно-дозвільного комплексу по вул. Проектної 22, центрів житлових районів, спортивного центру з спортивними залами, басейнами, стадіоном та автостоянкою. Всі площинні спортивні майданчики розміщуються поблизу житлових кварталів на озелених територіях в пішохідній зоні.

Вул. Леніна – основна планувальна вісь північ-південь – передбачається як головна вулиця села, на якій знаходиться *громадський центр*, школа, меморіальний комплекс та інші громадські об'єкти. Генеральним планом передбачається не тільки як основна транспортна магістраль, а і пішохідна з озелененням по – можливості з обох боків. Особливої уваги вимагає забудова території, що безпосередньо примикає до основної магістралі. Реконструкція житлової забудови вимагає упорядження з забезпеченням підвищених вимог до комфортності та архітектурно-композиційної якості будинків, інженерного забезпечення та благоустрою території. Активне введення зелених насаджень дозволить розширити зорове сприйняття архітектурних об'єктів по всій довжині вулиці, а примикання ділянок держлісфонду Київської ЛДС з організацією

пішохідних алей надасть можливості виходу до рекреаційної зони села на водосховищі.

Від вул. Леніна до Київського водосховища також спускаються вулиці Жовтнева, Власова, Заярська, Дніпровська, що забезпечує транспортний під'їзд до рекреаційної зони. Але облаштування автостоянок в цій зоні неможливо (за ЗК України, як водоохоронна зона та прибережна захисна смуга водосховища).

Вул. Проектна 77, проходить по межі двох сіл Старі та Нові Петрівці, є планувальною віссю схід-захід. Вона з'єднує поселення з новою Кільцевою магістраллю м. Києва. Територія, що безпосередньо примикає до такої магістралі інвестиційно-приваблива для розміщення торговельних та культурно-видовищних центрів, багатоквартирної забудови, АЗС та автосервісних центрів. В Генеральному плані передбачено розміщення ділянок багатоквартирної забудови, та торгівельно-розважального комплексу на приміагістральних територіях (вул. Проектна 77) в південній частині села.

До неї примикають основні вулиці та дороги нової частини села.

Громадський центр Особливої уваги вимагає забудова громадського центру села – як поліфункціональної системи, що містить адміністративну, ділову, культурно-освітню, видовищну діяльність, торгівельну та ін. Генеральним планом передбачається винос СТО в виробничу зону села, та розміщення розважально-торгівельного, офісного комплексу з готелем, упорядкування площі біля сільської ради для проведення масових громадських заходів, а також облаштування скверів біля клубу, меморіального комплексу, офісного комплексу та інших місць відпочинку по всій території центру.

Необхідна реконструкція загальноосвітньої школи та дитячого дошкільного закладу. Територія їх дозволяє розширення школи до 660 місць, а дитячого закладу до 150 місць.

Ландшафтно-рекреаційна зона. Велику увагу в проекті приділено озелененим територіям, так як територія Старопетрівської сільради складова зеленої зони м. Києва. Київське водосховище та водні об'єкти, що створюються, ліси, ландшафти представляють сприятливе середовище для розвитку зон короткочасного відпочинку населення м. Києва, а також місцевих жителів. На прибережній території водосховища запроєктовано зону відпочинку: пляжну зону з яхт-клубом, прибережний парк з набережною. Для західної частини села, яка віддалена від водосховища, в північній та південній частині території передбачені дві невеликі рекреаційні зони, що прилягають до лісових кварталів: штучні озера з пляжами, рестораном, човною станцією та парком.

Виробнича зона розташовується на територіях існуючих промислових підприємств, складів, баз, а також територіях, що вже відведено.

Провідне місце у господарському комплексі належить промисловості яка в основному представлена підприємствами харчової та деревообробної промисловості. Промисловість представлена трьома основними підприємствами: ЗАТ «Енран», ЗАТ «Крафт Фудз Україна», ПП «Майський чай», де зайнято 0,9 тис. чол. (52,9% від загальної кількості зайнятих), та малими підприємствами.

В санітарно-захисній зоні кладовища проектується комунально-складська зона (21,0 га).