



ТОВ «ТЕРРА ПРОДЖЕКТ»
вул. Червоноармійська, буд. 24/1
Київ, Україна, 01004

тел. (380 44) 234 8739
факс: (380 44) 235 5463

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ОНОРЕ ДЕ БАЛЬЗАКА, ГРАДИНСЬКОЇ
ТА РАДУНСЬКОЇ У ДЕСНЯНСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА
ТОМ 1
Книга 1**

Архітектурно-планувальна організація території

Договір від 30.07.2015 № 1507/180/ДПТ

Замовник: Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Інвестор: ТОВ «Межрегіональний центр технічної інвентаризації»

Директор

М. М. Ковлев

Головний архітектор проекту

А. В. Лесенко

Головний інженер проекту

І. О. Соболев

КИЇВ -2019

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Детальний план території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської у Деснянському районі м. Києва виконано колективом у складі:

Директор

М.М. Ковлев

Заступник директора -
головний архітектор проекту

А.В. Лесенко

Архітектори:

С.М. Дем'янченко
Н. О. Бенчук
В.О. Безрідна

Інженерне забезпечення

Головний інженер проекту
Головний інженер проєктів
Головний фахівець
Головний фахівець
Головний фахівець

І.О. Соболев
В.І. Мурашко
З.О. Вініченко
Н.А. Душина
А.О. Нещерет

СКЛАД ПРОЕКТУ

- 1. Том 1. Книга 1. Архітектурно-планувальна організація території**
- 2. Том 1. Книга 2. Охорона навколишнього природного середовища**
- 3. Том 2. Інженерне обладнання та інженерна підготовка території**
- 4. Том 3. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)**

КИЄВ*V***ЛАСТЬ**

ЗМІСТ
ТОМ 1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ
ТЕРИТОРІЇ

ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ПЕРЕДМОВА	9
ВСТУП	10
1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ	13
1.1 Межі території. Положення в системі міста.	13
1.2 Історична довідка	11
1.3 Аналіз існуючого стану території	16
2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ	19
2.1 Основні положення трансформації проектної території	19
2.2 Розподіл території за функціональним використанням	20
2.3 Переважні, супутні і допустимі види використання території	22
2.4 Містобудівні умови та обмеження	25
3. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ	29
3.1 Аналіз житлового фонду та чисельності населення	29
3.2 Розрахунок потреби населення в об'єктах обслуговування	31
3.3 Комплексний благоустрій та озеленення території	43
4. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА	47
4.1 Існуючий стан	47
4.2 Проектні рішення	50
5. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ	53
6. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	55
ДОДАТКИ	

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

Масштаб

Місце розташування території в плані міста	б/м
Схема розташування території в структурі району	б/м
План існуючого використання території	1:2000
Опорний план	1:2000
Проектний план	1:2000
Схема обслуговування населення дитячими дошкільними закладами та загальноосвітніми школами	б/м
Схема організації руху транспорту та пішоходів	1:2000
План червоних ліній	1:2000

КИЄВ^VЛАСТЬ

ДОДАТКИ

1. Завдання на розробку проекту Детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинська та Радунської у Деснянському районі м. Києва.
2. Додаток до завдання «Схема меж розробки Детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської у Деснянському районі м. Києва».
3. Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури серія АА № 001022.
4. Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 28.07. 2015 р.
5. Лист Департаменту освіти і науки від 06.08.2018 №063-8168 та від 07.08.2018 № 063-8183 щодо потужності закладів освіти.
6. Лист Деснянської районної державної адміністрації в м. Києві щодо кількості мешканців, які проживають у 26, 26а та 21 мікрорайонах.
7. Лист ТОВ «СЕРВІС-ІНВЕСТБУД-1», яка є власником земельної ділянки з цільовим призначенням «будівництво та експлуатація торговельного комплексу» по вул. Бальзака, 35 кадастровий номер 8000000000:32:096:0066.
8. Протокол засідання секції містобудування та архітектури архітектурно-містобудівної ради від 27 січня 2016р.
9. Протокол засідання секції містобудування та архітектури архітектурно-містобудівної ради від 21 вересня 2015р.
10. Протокол засідання комісії з вирішення проблемних питань по об'єктах незавершеного будівництва Київської міської державної адміністрації №16 лист від 07.03.2019 №9121.
11. Протокол засідання комісії з вирішення проблемних питань по об'єктах незавершеного будівництва Київської міської державної адміністрації №17 лист від 14.03.2019 №10044.
12. Рішення Київської міської ради від 23 липня 2015р. №791/1655 Про надання статусу скверу земельній ділянці на вул. Миколи Лаврухіна, 76 у Деснянському районі м. Києва.

- 13.Рішення Київської міської ради від 17 квітня 2013р. №148/9205 Про надання статусу скверу земельній ділянці на вул. Миколи Лаврухіна, 11 у Деснянському районі м. Києва.
- 14.Рішення Київської міської ради від 11 червня 2015р. №628/1492 Про надання статусу скверу земельній ділянці на вул. Теодора Драйзера, 34 у Деснянському районі м. Києва.
- 15.Лист Департаменту містобудування та архітектури від 26.04.2019 № 055-5175 щодо врахування зауважень та фахових пропозицій до проекту.
- 16.Протокол від 24.04.2019 робочої наради у Департаменті містобудування та архітектури з питань стану розробки та обговорення проектних рішень ДПТ.
- 17.Лист Департаменту освіти і науки від 22.04.2019 № 063-2881 щодо розміщення закладу дошкільної освіти.

КИЄВ^VЛАСТЬ

КИЕВЛАСТЬ

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської у Деснянському районі м. Києва виконується відповідно до рішення Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006 «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві» зі змінами та доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 12.02.2015 № 64/929 (п. 137) та рішенням Київської міської ради від 23.05.2018 № 833/4897 (п. 15), та завдання на розробку, затвердженого заступником голови Київської міської державної адміністрації.

Замовник - Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Виконавець – ТОВ «ТЕРРА ПРОДЖЕКТ»,

Інвестор – ТОВ «Межрегіональний центр технічної інвентаризації».

У складі проекту, відповідно до договору, виготовлено цифрову векторну топографічну основу М 1:2000 з нанесенням червоних ліній, інженерних мереж та споруд в державній системі координат УСК-2000.

Одержано витяг з бази даних Державного земельного кадастру станом на 28.07. 2015 р. з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готуються проекти рішень.

Виконано збір вихідних даних по установам та підприємствам обслуговування, отримано інвестиційні наміри землекористувачів, які знаходяться в межах проектування, виконанні натурні обстеження забудови.

Замовником – Департаментом містобудування та архітектури, надано матеріали проектів.

Інвестором надані проекти забудови земельної ділянки та ТЕПи.

ВСТУП

Виконання Детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації (уточнення) рішень чинного Генерального плану розвитку м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р. в частині функціонально-планувальної структури.

Крім того, в проекті врахована сучасна містобудівна ситуація, а також рішення проекту Генерального плану міста Києва щодо розвитку транспортної інфраструктури.

В роботі проаналізовано існуючу містобудівну ситуацію на території 26 - 26-а мікрорайонів масиву Троєщина - Вигурівщина в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської.

Згідно з положеннями чинного Генерального плану м. Києва територія в межах Детального плану за функціональним призначенням відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови, частина території 26-а мікрорайону – до громадських будівель та споруд.

При розробці детального плану території надано пропозиції щодо формування нового житлового комплексу із створенням розвиненої соціальної інфраструктури, визначено поверховість та, орієнтовно, типи будинків, надані пропозиції, що спрямовані на знаходження балансу в забезпеченні населення існуючої та запланованої забудови дошкільними дитячими закладами та школами, розраховані потреби в підприємствах та закладах обслуговування з уточненням їх розміщення, вирішення питань транспортного обслуговування, інженерного обладнання, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, покращення охорони навколишнього природного середовища з урахуванням існуючого стану та об'єктів, що запроектовані.

Основна мета проекту:

- реалізація стратегії Генерального плану міста щодо ефективного використання міських земель – завершення формування мікрорайонів сучасного житла з об'єктами обслуговування, які повинні відповідати нинішнім тенденціям вітчизняного і світового містобудування, мати високу комерційну привабливість;

- розробка заходів, спрямованих на забезпечення населення існуючої та проектної забудови дошкільними дитячими закладами та школами;
- створення комфортних умов для проживання мешканців – забезпечення нормативним соціально-гарантованим рівнем установами і підприємствами обслуговування, місцями постійного зберігання автомобілів, нормативним рівнем озеленення, створення нових робочих місць;
- формування повноцінного високоякісного життєвого середовища європейського рівня.

Реалізація рішень проекту Детального плану території сприятиме підвищенню якості життя населення житлового мікрорайону.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрою території, прокладку інженерних мереж тощо.

При виконанні даної роботи були використані наступні матеріали та нормативно-правові документи:

1. Генеральний план м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р., виконаний інститутом «Київгенплан АТ «Київпроект», затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804;
2. Концепція стратегічного розвитку міста Києва - Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схвалена рішенням Київської міської ради №35/4847 від 16.09.2010;
3. Проект Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження, розроблений на підставі та в розвиток затвердженої Концепції стратегічного розвитку м. Києва;
4. Схеми, рішення та розрахунки проекту Генерального плану м. Києва;
5. Копія витягу з бази даних Державного земельного кадастру, надані замовником;
6. Передпроектні проробки забудови житлового комплексу, надані Інвестором.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів, а саме:

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.2.2-11:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДСТУ Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів);
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

КИЄВ^VЛАСТЬ

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

1.1 Межі території проектування. Положення в системі міста.

Територія детального плану в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської у Деснянському районі м. Києва площею 47,0 га, складається з 26 та 26а мікрорайонів, які входять до складу житлового масиву Вигурівщина-Троєщина в Північній лівобережній планувальній зоні та обмежена:

- на сході – магістраллю районного значення вул. Теодора Драйзера;
- на півдні - магістраллю загальноміського значення вул. Оноре де Бальзака;
- на півночі – вул. Радунська – районного значення;
- та заході - вул. Градинська – районного значення.

Магістральна вулиця загальноміського значення Оноре де Бальзака, забезпечує широтний зв'язок: просп. Ватутіна – Північний міст - просп. Степана Бандери – вул. Олени Теліги, являється частиною малої кільцевої дороги м. Києва, що формує планувальну структуру Правобережжя. Крім того, територія забезпечена швидкісним транспортом: в межах території проектування знаходяться дві станції: ст. вул. Теодора Драйзера, ст. вул. Александра Сабурова. По вул. Теодора Драйзера, Градинська – магістралях районного значення, здійснюється зв'язок території проектування з районами Лівобережжя.

1.2 Історична довідка

Вигурівщина-Троєщина житловий масив у Деснянському районі міста Києва, побудований на місці села Вигурівщина і прилеглих до нього луків. Із заходу межує з селом Троєщина, південною межею є проспект Генерала Ватутіна, з південного сходу — ринок «Троєщина», зі сходу — промислова зона, в якій розташовані Банкотно-монетний двір Національного банку України (БМД НБУ), Київська теплоелектроцентраль № 6 та інші підприємства, з півночі — поле, за яким знаходиться село Погреби

У лютому 1981 року була розпочата інженерна підготовка — гідронамив та спорудження першої черги масиву. Першим було споруджено 5-й мікрорайон, перші

будинки заселені в липні 1983 року. Далі було споруджено 6-й, 7-й, 8-й, 1-й, 3-й та 2-й мікрорайони. У 1987 році було розпочато спорудження другої черги масиву — 11-й, 9-й, 14-й та 13-й мікрорайони. У 1991 році було розпочато спорудження третьої черги масиву — 22-й, 21-й, 23-й, 26-й, 24-й мікрорайони. У 1982–1987 роках масив мав назву Троєщина, сучасна назва — з 1987 року. У 1997 році на вулиці Кірова освячено Свято-Троїцький собор. Масив займає площу 3265 га і розрахований на 280 000 жителів.

Вигурівщина — історична місцевість, колишнє село на лівому березі Дніпра на півночі м. Києва. Розташована поблизу від Воскресенської слобідки.

За часів Київської Русі на цьому місці знаходився Городець Пісочний та заміська резиденція київських князів Радосинь. 1239 року після спустошення Переяславля та Чернігова до Києва підійшли монгольські війська на чолі з Менгу-ханом і стали проти Києва у Городці, краса й велич столичного міста, могутні оборонні споруди справили на нього належне враження. Літописець зазначає: «Меньгуканови же пришедшу сглядать града Кыева, ставшу же ему на оной странѣ Днѣпра во градка Пѣсочного, видивъ градъ, удивися красотѣ его и величеству его».

З часів Великого Князівства Литовського поселення відоме під назвою Милославичі. У XV столітті київський князь Семен Олелькович побудував тут замок. Залишки його зберігалися до XVIII століття і були відомі під назвою Олелькова городища.

Сучасна назва походить від імені київського урядовця Станіслава Вигури (Векгури), якому польський король Сигізмунд III подарував у 1607 році ці землі «під ключництво і городництво». 21 (31) 1654 року Вигурівщина наказом Богдана Хмельницького надана у власність Михайлівському Золотоверхому монастирю[1]. Цей акт був окремо підтверджений універсалом Гетьмана Іоанна Мазепи 1690 року, а 1694 року Гетьман звільнив від податків до військового скарбу переселенців з Молдови, які оселилися на Вигурівщині.

У копіарії середини XVIII століття міститься рішення київського наказного Василя Дворецького у справі про спірну маєтність Вигурівщину. Це село його колишній власник козак Вигура заповідав Золотоверхому монастирю, що й було підтверджено Богданом Хмельницьким. Проте після смерті Вигури претензії на село

заявили священник Воскресенської церкви Кирило Муха й «служилий чоловік» Биримович. Конфлікт розрісся, й сторони, за словами В. Дворецького, «кгрунт Викгуровский на части хотячи розервати, не могли помириться». За рішенням київського полковника, Вигурівщина, як і слід було чекати, закріплювалася за Золотоверхим монастирем. 1708 року в селі споруджують Георгіївську церкву.

В часи Гетьманщини — у складі Гоголівської сотні Київського полку.

З 1764 року — село Київського повіту Київської губернії, з 1782 року — Київського повіту Київського намісництва, з 1796 року — Малоросійської губернії.

З 1802 до 1902 року Вигурівщина входила до складу Броварської, а з 1903 по 1923 рік — Микільсько-Слобідської волості Остерського повіту Чернігівської губернії.

У 1923–1927 роках село належало до Броварського району, потім у 1927–1930 роках — до Київського району Київської округи. У 1930–1937 роках село входило до складу Київської приміської смуги. У 1937 році було відновлено Броварський район, до якого увійшла Вигурівщина.

27 вересня 1943 року нацистські окупанти спалили 400 дворів села Вигурівщина. 29 вересня зайнята радянськими військами.

За рішенням Київського облвиконкому від 10 травня 1958 року Вигурівщина й Троєщина об'єднані в один населений пункт під назвою Троєщина.

1982 року більша частина колишнього села Вигурівщина (в Указі — частина села Троєщина) була включена до складу Києва, його забудова в 1981–1984 роках знесена, на його місці збудовано першу чергу житлового масиву Троєщина (з 1987 року — Вигурівщина-Троєщина). Центральна магістраль сучасної Вигурівщини-Троєщини — проспект Володимира Маяковського. На Вигурівщині-Троєщині прокладено Вигурівський бульвар.

1.3 Аналіз існуючого стану території

Відмітки рельєфу. Рельєф території переважно рівнинний з незначним ухилом поверхні. Абсолютні відмітки поверхні землі 101,0 – 105,0 м. Характерні ухили по території не спостерігаються.

Історико-архітектурний аналіз. Територія проектування, що розглядається належить до історичної частини міста, але не потрапляє до меж історичних ареалів, зон охорони об'єктів історико-культурної спадщини м. Києва, не містить на своїй території пам'яток археології; на прилеглих територіях відсутні об'єкти, що відносяться до переліку архітектурних або історико-меморіальних пам'яток.

Існуючий стан забудови території. Переважну більшість території займається кварталами багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови. Існуюча житлова забудова представлена переважно 10-16 поверховими житловими будинками побудованими у 90х роках та 21-27 пов., що були побудовані за останні роки – мікрорайон 26-а.

На території проектування наявні наступні загальноосвітні та дитячі навчальні заклади, що обслуговують мешканців житлових кварталів:

2 діючих дитячих садка № 125 та № 111;

Загальноосвітня школа № 321.

Заклади громадського обслуговування населення розподілені рівномірно по всій території проектування, окремо розташовані та вбудовано-прибудовані в перших поверхах житлових будинків. Також наявний об'єкт обслуговування районного рівня - ТРЦ «РайОН»

Загальний розподіл території проектування за землекористувачами та показники території, розроблені на основі витягу з бази даних міського земельного кадастру станом на 28.07.2015 р., наведено в таблиці 1.4.1

Розподіл території за землекористувачами, які знаходяться в межах 26-26-а мікрорайону (без врахування житлової забудови)

Таблиця 1.4.1

№ за експлікацією	Найменування	Код ділянки, Адреса ділянки	Територія, га
4	Приватне підприємство "Бабірусса"	62:096:001 вул. Миколи Лаврухіна,9	0.24
	Приватне підприємство "Стройторг"	62:096:008 вул.Миколи Лаврухіна, 11а	0.14
7	Релігійне Управління Церкви Ісуса Христа Святих Останніх Днів в Україні	62:096:025 вул. Теодора Драйзера, 36а	0.14
4	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аркада-Житлосесвіс"	62:096:026 вул. Оноре де Бальзака, 556	0.21
5	Закрите акціонерне товариство "Саня"	62:096:034 вул. Миколи Лаврухіна, 76	0.46
1	Управління освіти Деснянської районної у місті Києві державної адміністрації (ДДУ № 125)	62:096:035 вул. Миколи Лаврухіна, 136	0.86
3	Управління освіти Деснянської районної у місті Києві державної адміністрації Середня загальноосвітня школа №321 I-III ступенів	62:096:036 вул. Теодора Драйзера, 406	1.2
2	Управління освіти Деснянської районної у місті Києві державної адміністрації (ДДУ № 111)	62:096:037 вул. Оноре де Бальзака, 55а	0.84
8	Приватне акціонерне товариство "ЛІВОБЕРЕЖЖЯІНВЕСТ"	62:096:065 вул. Миколи Лаврухіна, 4	2.2
	Товариство з обмеженою відповідальністю "СЕРВІС-ІНВЕСТБУД-1"	62:096:066 вул. Оноре де Бальзака, 55	0.35
4	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аркада-Житлосесвіс" Товариство з обмеженою відповідальністю "Смачного Бон Апетит" Приватне підприємство "ЯРОСЛАВ"	62:096:081 вул. Миколи Лаврухіна, 3	0.32
6	Районна громадська організація "Об'єднання співвласників автостоянки №50"	62:096:120 вул. Миколи Лаврухіна, 15/46	0.27
6	Районна громадська організація "Об'єднання співвласників автостоянки №48"	62:096:075к вул. Теодора Драйзера, 34/51	

Аналіз існуючого стану використання та забудови території проектування дозволив сформулювати наступні основні проблеми даної території:

- нерівномірний розподіл місць в школах та дитячих садках;
- території та будівлі установ освіти потребують реконструкції з добудовою стадіонів тощо;
- недостатня кількість місць зберігання автомобілів;
- відсутні озеленені території загального користування;
- перевантаження маршрутів громадського транспорту;
- забруднення атмосферного повітря від автомобільного транспорту.

КИЄВ^VЛАСТЬ

2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

2.1 Основні положення трансформації проектної території

До меж проектування наразі входять 26 та 26а житлові мікрорайони масиву Вигурівщина-Троещина, причому забудова 26а мікрорайону (так звані «Троещинські Ліпки») являє собою багатоповерхові житлові будинки без жодного об'єкту соціальної інфраструктури (дитячі садочки та школи). В межах 26 мікрорайону розташовується ділянка житлового комплексу «Перспектива» на вул. Драйзера, 40, побудованого без повного пакету проектно-дозвільної документації, але введеного до експлуатації (частково).

Розробка ДПТ дала змогу, за активною допомогою Деснянської РДА та громадськості, актуалізувати статистичні дані щодо кількості населення мікрорайонів, розрахункової кількості місць та дітей у закладах дошкільної освіти та школах, тощо. Також, у проекті враховано рішення Київської міської ради щодо надання статусу скверу трьом земельним ділянкам в межах проектування.

Проектні рішення детального плану території спрямовані, у першу чергу, на пошук оптимального варіанту добудови житлового комплексу «Перспектива» з одночасним збільшенням потужності (кількості місць) закладів соціальної інфраструктури з метою 100% забезпечення місцями у них існуючого та проектного населення.

Таким чином, у проектних рішеннях передбачено завершення будівництва житлового комплексу «Перспектива» на вул. Драйзера, 40 із реконструкцією загальноосвітньої школи №321 та будівництвом нового дитячого дошкільного закладу на 250 місць.

Велику увагу у проекті приділено питанню забезпечення населення місцями зберігання особистого легкового автотранспорту.

2.2. Розподіл території за функціональним використанням

Проектні рішення спрямовані на підвищення ефективності використання території міста.

Згідно з матеріалами проекту Генерального плану м. Києва територія, що охоплена проектом, за функціональним використанням складається:

- зона житлової багатоповерхової
- зона громадської забудови;
- зона зелених насаджень загального користування.
- зона транспорту;

Відповідно до рішень проекту Генерального плану м. Києва та пропозицій детального плану на території, яка на даний час не використовується, проектом пропонується будівництво житла з об'єктами обслуговування та освіти, що відповідає намірам замовника та не змінює функціональне призначення території.

Зона багатоповерхової житлової та громадської забудови

Новий житловий комплекс багатоквартирної забудови з об'єктами обслуговування формуються в західній частині мікрорайону 26 по вул. Теодора Драйзера.

Забудову пропонується здійснювати секційними будинками висотою житлової частини переважно від 9 до 25 поверхів.

У дворовому просторі планується розташування зон відпочинку дорослих та дітей, спортивні та ігрові майданчики, озеленення.

Заклади повсякденного обслуговування, тренажерні зали, амбулаторії сімейного лікаря та інші об'єкти пропонується розмістити в перших поверхах житлових будинків. Крім того, в даному комплексі проектується розміщення нового дитячого дошкільного закладу на 250 місць.

Пішохідні зв'язки по території кварталу проходять до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, загальноосвітньої школи, центрів обслуговування мікрорайонного значення, паркінгів, центра обслуговування районного значення - торгово-розважальний центр "РайОН".

Зона закладів обслуговування. Згідно з проектом забудови, ця зона формується в перших поверхах секційних житлових будинків закладами повсякденного обслуговування: аптека, магазини, кафе, підприємство зв'язку, побутового обслуговування, офісними приміщеннями, торгівельними закладами, спортивними залами, клубними приміщеннями, амбулаторії сімейного лікаря тощо.

Озеленені території житлового кварталу відносяться до зелених насаджень обмеженого користування і формуються з озеленених прибудинкових територій житлової забудови та території дитячих дошкільних закладів та шкіл. В зоні зелених насаджень прибудинкових територій розміщуються спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку. Для їх благоустрою передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїжджих частин, навколо автостоянок, в санітарно-захисних зонах від комунальних та інженерно-транспортних об'єктів.

Зона зелених насаджень загального користування. Зона озеленених територій загального користування формується за рахунок зелених насаджень основних пішохідних шляхів до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, загальноосвітньої школи, центрів обслуговування мікрорайонного та районного значення.

Озеленені території в межах ДПТ запроектовані як єдина система, що включає внутрішньо-квартальні (дворові) простори, об'єднані озелененими вулицями, бульварами та пішохідними еспланадами, що розташовані в напрямку зупинок громадського транспорту та скверів.

2.3. Переважні, супутні і допустимі види використання території

Переважні та допустимі види використання визначено з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та окремих деталізацій його положень, зокрема:

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- з виділенням зон обмеженої містобудівної діяльності та визначенням обмежень використання територій у відповідних зонах згідно до державних будівельних норм, стандартів і правил та санітарних, пожежних та інших спеціальних норм і правил з питань захисту територій від дії надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, охорони навколишнього природного середовища;
- з відображенням існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій у визначених межах, з урахуванням забезпечення їх реконструкції та розвитку, раціонального природокористування і ресурсозбереження;
- з визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, допустимих перетворень під час будівельної діяльності;
- з встановленням для кожної функціональної зони допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, вимог державних будівельних норм щодо граничних показників щільності населення, забезпечення населення прибудинковими територіями, зеленими насадженнями загального користування, об'єктами соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури;
- з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень – мікрорайонів (кварталів), природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних зон та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями, смугами відводу, межами основних землеволодінь і землекористувань.

Переважний вид використання території – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної зони і не потребує спеціального погодження. До них відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

Супутній вид використання території – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

До допустимих видів забудови та використання території у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень або відповідних дозволів.

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих.

Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території

Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання території (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація тощо), є також дозволеними, за умови їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні містобудівної документації.

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовуються на спеціально виділених для них земельних ділянках, і які забезпечуватимуть використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

Відповідно до проекту Генерального плану міста Києва, територія проектування за функціональним призначенням відноситься до зон багатоповерхової житлової та громадської забудови (частково), міських і районних вулиць (у червоних лініях).

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови

Переважні види забудови земельних ділянок:

- багатоповерхові та підвищеної поверховості житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- житлові будинки з апартаментами і квартирами у верхніх поверхах і розміщенням у нижніх рівнях об'єктів культурного, сервісного призначення;
- спортивні, ігрові, дитячі, господарські майданчики;
- загальноосвітні та спеціалізовані навчальні заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані позашкільні заклади;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування первинного рівня;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування житлових будинків;
- бульвари, алеї, сквери, ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;
- бібліотеки;
- виставкові зали;
- аптеки;
- вбудовані амбулаторії, консультативні медичні заклади, кабінети родинного лікаря, аптеки;

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- відкриті тимчасові автостоянки;
- вбудовані в житлові будинки паркінги та інші об'єкти обслуговування;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення (крім казино та залів ігрових автоматів);
- відділення зв'язку.

Допустимі види забудови та використання території, які потребують спеціальних погоджень:

- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- відділення, пункти міліції;
- громадські туалети.

2.4. Містобудівні умови та обмеження

Умови та обмеження використання територій в залежності від виду призначення містобудівної зони визначені відповідно до державних будівельних норм «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів, Правил пожежної безпеки в Україні», кодів планувальної структури і функціонального зонування прийнятих у проекті Генерального плану м. Києва, граничних показників інтенсивності використання відповідної території.

Встановлені містобудівні зони – території з визначеними межами, використання яких здійснюється за відповідним видом призначення, деталізовано характер і ступень їх забудови та допустимих перетворень.

Таблиця 2.4.1

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
1.	Гранично допустима висота будівель	Визначається за погодженням Державної авіаційної служби України, Державного підприємства обслуговування повітряного руху України. Відповідно до проекту 25 пов.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови території	30 %
3.	Максимально допустима щільність населення в мікрорайоні	450 осіб/га
4.	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових вулиць - не менше 3 м, громадських будинків – не регламентується. В перших поверхах запроєктованих будинків передбачені приміщення громадського призначення.

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
5.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка проектування не потрапляє до меж історичних ареалів, не містить на своїй території пам'яток архітектури, історії, археології.
6.	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних норм. Згідно вимог щодо забезпечення умов інсоляції.
7.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8, ДБН Б.2.2-12:2018, розділ 11. Створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах даної території. Витримати охоронні зони від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.
8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-12:2018, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Будівництво нових житлових об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань.
9.	Вимоги щодо благоустрою	Передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, велосипедних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзд пасажирського транспорту до житлових будинків забезпечується з магістральної вулиці Теодора Драйзера. Система пішохідних шляхів — до основних об'єктів тяжіння — зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних та шкільних закладів, об'єктів обслуговування мікрорайонного та районного рівня, зупинки швидкісного трамваю. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Відповідно до вимог ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-12:2018. Паркування для автомобілів передбачене у підземних паркінгах, у багатоповерховому паркінгу з протилежного боку вул. Т. Драйзера та на гостьових стоянках.

№ п/п	Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим, вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.
13.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Забезпечити умови щодо безперешкодного доступу до приміщень будівель осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до чинних норм

Таблиця 2.4.2.

№ п/п	Містобудівні умови та обмеження для ділянки громадської забудови	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається за погодженням Державної авіаційної служби України, Державного підприємства обслуговування повітряного руху України.
2	Максимально допустимий відсоток забудови території	60%
3	Максимально допустима щільність населення в мікрорайонах	Розраховується для житлової забудови.
4	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Для громадських будинків не регламентується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Ділянка проектування не потрапляє до меж історичних ареалів, не містить на своїй території пам'яток архітектури, історії, археології.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектуються, до існуючих будинків і споруд.	Відповідно до протипожежних вимог. Згідно вимог щодо забезпечення умов інсоляції
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8, ДБН Б.2.2-12:2018, розділ 11. Створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах даної території. Витримати охоронні зони від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

№ п/п	Містобудівні умови та обмеження для ділянки громадської забудови	
1	2	3
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-12:2018, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Будівництво нових громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань.
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23. На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, формування бульварів, алей та будівництво мережі пішохідних доріжок, встановлення малих архітектурних форм. Відсоток озеленення громадських об'єктів - 40%.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Під'їзди до громадських споруд влаштовувати відповідно до креслення проектного плану. Забезпечити пішохідні шляхи — до основних об'єктів тягіння - зупинок пасажирського транспорту. При проектуванні слід забезпечити можливість проїзду пожежних машин.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту.	Відповідно до вимог ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-12:2018.
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	В межах ДПТ розташований об'єкт культурної спадщини – Свято-Вознесенський храм (Деміївська Церква). Проведення будь-яких робіт в зоні охорони об'єкта потребує попереднього погодження спеціально уповноваженого органу.
13.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Забезпечити умови щодо безперешкодного доступу до приміщень будівель осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до чинних норм

3. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕННЯ

3.1 Аналіз житлового фонду та чисельності населення

Існуючий стан.

Існуюча житлова забудова представлена переважно 10-16 поверховими житловими будинками та 21-27 пов., що були побудовані за останні роки – мікрорайон 26-а.

Існуючий житловий фонд 26 та 26а мікрорайону – 560,135 тис. кв. м загальної площі квартир.

Чисельність існуючого населення становить 9,311 тис. осіб., відповідно до офіційно наданої інформації Деснянської районної в місті Києві державної адміністрації.

Площа житлової забудови 26 мкр – 24,12 га, площа житлової забудови 26а мкр – 7.2 га

Існуюча щільність населення 26 мкр — 253 осіб/га

Існуюча щільність населення 26а мкр — 446 осіб/га

В таблиці 3.1.1 наведені дані про існуючий житловий фонд та розселення населення.

Показники існуючого житлового фонду та чисельності населення житлового мікрорайону № 26 — 26 а

Таблиця 3.1.1

Адреса	Поверховість	Загальна площа м. кв	Житлова площа м. кв	Кількість квартир шт.
26 мікрорайон				
Теодора Драйзера, 34/51	10-16	27825,72	24844,4	389
Теодора Драйзера, 36	10-14	12745,2	11373,91	201
Теодора Драйзера, 38	10	14415,6	13045,6	200
Теодора Драйзера, 42	16	14663	2549,2	187
Теодора Драйзера, 44а	16	5132,1	4532,85	63
Теодора Драйзера, 46	16	5132,1	4532,85	63
Миколи Лаврухіна, 15/46	11-15	39481,1	35020,26	506
Миколи Лаврухіна, 11	12-16	19465	18620	304

Миколи Лаврухіна, 11а	16	5132,1	4532,85	63
Миколи Лаврухіна, 7	10-13	23523,9	19539,39	304
Миколи Лаврухіна, 7а	16	5127	4532,85	63
Миколи Лаврухіна, 5	16	10978	8799	144
Оноре де Бальзака , 55	10-16	29591,61	25311,3	389
Оноре де Бальзака , 55в	16	13377	11559,3	158
Оноре де Бальзака , 55г	16	11738	10028,6	144
Всього:		238324,43	198822,36	3178
Населення осіб:	6096			
26-а мікрорайон				
Миколи Лаврухіна, 6	23	15268	10943	176
Миколи Лаврухіна, 8	22	11287	8845,8	132
Миколи Лаврухіна, 10	22	11287	8845,8	132
Миколи Лаврухіна, 12	23	15268	10943	176
Миколи Лаврухіна, 14	22	11287	8845,8	132
Миколи Лаврухіна, 16	22	112787	8845,8	132
Миколи Лаврухіна, 2/18	23	15151	11035,8	176
Градинська, 1	23	15268	10943	176
Градинська, 3	24	21241	17722,4	230
Градинська, 5	20-22	18656	14121,2	160
Градинська, 7	23	15268	10943	176
Градинська, 9	24	24174	17766,9	230
Градинська, 11	20-22	19670	14135	160
Радунська, 8/13	23	15196	10943	176
Всього:		321808	164879,5	2364
Населення осіб:	3215			
Разом 26 та 26а мкр:		560135,43	363701,86	5542
Населення 26 та 26 мкр:	9311			

Перспективний житловий фонд та розселення

Перспективне житлове будівництво планується на етап до 5 років.

Житлове будівництво в межах території ДПТ спрямоване на добудову житлового комплексу «Перспектива» з метою подальшого вирішення майново-правових питань мешканців ЖК.

Загальний обсяг житлового будівництва становитиме 72809,19 м² загальної площі, загальна площа квартир – 49638,52 м² населення житлового комплексу – 1653 осіб, квартир – 945, поверховість – 9 - 25 пов.

Реалізація програми житлового будівництва, передбаченої проектом Генерального плану м. Києва, планує збільшення середньої житлової забезпеченості до 27,5 м² /люд. Детальні показники проектного житлового фонду та розселення наведені в таблиці 3.1.2

Показники проектної житлової забудови

Таблиця 3.1.2

№ п.п	Кількість секцій	№ Секції	Поверховість	Площа забудови м.кв	Загальна площа забудови м.кв	Загальна площа квартир м.кв	Чисельність населення осіб.
1	6	(Секція - 1)	18	685,10	12331,80	7667,91	255
2		(Секція - 2)	19	699,30	13286,70	8961,44	298
3		(Секція - 3)	25	699,30	17482,50	11769,44	392
4		(Секція - 4)	22	750,00	16500,00	11550,00	385
5		(Секція - 5)	9	480,91	4328,19	3029,73	101
6		(Секція - 6)	12	740,00	8880,00	6660,00	222
Всього:				4054,61	72809,19	49638,52	1653

Загальні показники на селення та житлового фонду на етап 5 років:

Загальна кількість населення становитиме – 10,964 тис.осіб.

Населення 26 мкр – 7749 осіб

Населення 26а мкр – 3215 осіб

Загальна площа забудови – 632,944 тис.м.кв.

Загальна площа квартир – 413,340 тис.м.кв.

Загальна кількість квартир – 6487.

Щільність населення 26 мкр — 321 осіб/га

Щільність населення 26а мкр — 446 осіб/га

3.2 Розрахунок потреби населення в об'єктах обслуговування

Існуючі підприємства обслуговування

В межах території мікрорайонів 26 та 26а наявна існуюча мережа об'єктів обслуговування населення, яка сформована із об'єктів мікрорайонного значення окремо розташованих та вбудованих в перших поверхах житлових будинків. Також в мікрорайоні 26а наявний торгово-розважальний центр «РайОН», який є об'єктом обслуговування рівня житлового району. В цілому наявна мережа об'єктів

обслуговування сформована та розвинена та забезпечує усі потреби мешканців. Детальні показники існуючих підприємств та установ обслуговування за видами та потужністю наведені в таблиці 4.1.1

Перелік підприємств і установ обслуговування населення мікрорайону №26 – 26а

Таблиця 4.1.1

№ п.п	№ за експлікацією	Назва об'єкту, адреса	Потужність	Поверховість	Площа забудови м.кв	Загальна площа м.кв	Торгів. Площа м.кв
Заклади освіти							
1	1	Дитячий дошкільний заклад №125	проектна - 260 місц.	3	1365,93	4097,79	
			фактична - 325 місц.				
2	2	Дитячий дошкільний заклад №111	проектна - 260 місц.	3	1369,37	4108,11	
			фактична - 339 місц.				
3	3	Загальноосвітня школа №321	проектна - 1266 місц.	3	3515,2	10536,6	
			фактична - 666 місц.				
Окремо розташовані установи та підприємства громадського обслуговування							
1	4	Заклад торгівлі та побутового обслуговування населення вул. Миколи Лаврухіна, 9 в т.ч.:		1	1075,31	1075,31	956,12
		підприємства торгівлі:					
		продовольчої	2 прац.				150
		непродовольчої	2 прац.				120
		Аптека "Людмила-Фарм"	4 прац.				65
		Ательє ремонту та пошиву одягу	2 прац.				84
		Хімчистка	4 прац.				35
		Творча майстерня "Трітон"					189
		"Нова пошта"					150
		Кафе "Lavrukhhina Streets"	8 прац. 30 місць				165
2	4	Заклад торгівлі та побутового обслуговування населення вул.		2	1259,8	2519,6	1615,1

		Миколи Лаврухіна, 3 в т.ч.:					
		підприємства торгівлі:					
		непродовольчої	4 прац.				174
		Дитячий центр "Балу"	25 прац. 75 від. 3мін				473
		Школа танців "Pina Colada"	6 прац. 45 від. 3мін				80
		Дитячий клуб "Казкове свято"	7 прац. 45 від. 3мін				120
		Фітнес клуб "FitCurves"	7 прац. 65 від. 3мін				85
		Студія краси перукарня "Red fox"	6 прац.				140
		Відділення банку	12 прац. 6 опер. Кас.				145
		Ремонт одягу	2 прац.				35
		Ремонт взуття	1 прац.				15
		Паб "Рудий Олень"	6 прац. 50 місц.				283
		Стоматологія "Дент Альянс"	14 прац. 60 від. 3мін.				65
3	4	Заклад торгівлі та побутового обслуговування населення вул. Бальзака, 556 в т.ч.:		2	807,1	1614,2	1372,07
		підприємства торгівлі:					
		продовольчої	5 прац.				82
		Піцерія "Mexico"	9 прац. 30 місць				120
		Суши-бар "Бонсай"	8 прац. 50 місц.				176
		Тренажерний зал "Body Style"	6 прац. 140 від. 3мін				72
		Стоматологічна клініка "Віровіт"	7 прац. 45 від. 3мін				43
		Перукарня, салон краси	8 прац.				75
		Ремонт одягу, хімчистка	5 прац.				47
		Офісні приміщення	73 прац.				640
		Клуб Фітнес & Танці	6 прац. 55 від. 3мін.				72
		Аптека	2 прац.				43

4	9	Торгово-розважальний центр "РайОН" в т.ч.:	20000 відвід.	3	16809,42	50428,26	
		підприємства торгівлі:					
		продовольчої	250 прац.				6876
		непродовольчої	302 прац.				14887,69
		Заклади громадського харчування	50 прац. 156 місц.				1105,72
		Кінотеатр "BOOMER"	12 прац. 70 місц.				586,15
		Заклад розваг для дітей "Game Park"	24 прац.				560
		Хімчистка	2 прац.				68,05
		Ательє по ремонту та пошиву одягу	2 прац.				25
		Аптека	4 прац.				73,5
		Ремонт та продаж ювелірних виробів	15 прац.				350,5
		паркінг	860 маш.місць				

Вбудовано-прибудовані установи та підприємства громадського обслуговування

5		Амбулаторія сімейног лікаря №1 вул.Лаврухіна, 6	5 прац.				115
6		Клініка "Viya" вул.Лаврухіна, 6	9 прац.				84
7		Аптека вул. Градинська, 1	4 прац.				45
8		Відділення банку вул. Градинська, 1	6 прац. 2 опер. Каси				73
9		Дитячий клуб "Тотоша" вул. Градинська, 1	8 прац.				120
10		Салон краси вул. Лаврухіна, 8	9 прац.				94
11		Перукарня вул. Лаврухіна, 12	5 прц.				76
12		Магазин непродовольчої торгівлі вул. Лаврухіна, 12	7 прац.				89
13		Аптека "Веселка" вул. Радунська, 8/13	4 прац.				43
14		Салон краси "Муза" вул. Радунська, 8/13	6 прац.				46
15		Стоматологія "Santevi" вул. Градинська, 11	8 прац.				78

16		Магазин непродовольчої торговлі вул. Градинська, 11	7 прац.				134
17		Перукарня "Від і До", вул. Градинська, 7	4 прац.				67
18		Магазин продовольчої торгівлі вул. Градинська, 7	6 прац.				120
19		Медичний центр "Віталмед" вул. Градинська, 7	25 прац.				250
20		Ветеринарна аптека вул. Градинська, 7	5 прац.				45
21		Ательє по ремонту та пошиву одягу вул. Градинська, 3	4 прац.				32
22		Ремонт взуття вул. Градинська, 3	2 прац.				25
23		Дом побуту "Добрі послуги" вул. Градинська, 3	12 прац.				83
24		Кофейня "Турка" вул. Градинська, 3	6 прац. 30 місц.				120
25		Стоматологія "Максдент" вул. Бальзака, 55г	9 прац.				64
26		Аптека "Top pharm" вул. Бальзака, 55в	4 прац.				67
27		Салон краси "Зеркало" вул. Бальзака, 55	7 прац.				32
28		Продуктовий магазин вул. Драйзера, 36	5 прац.				75
29		Ремонт взуття вул. Драйзера, 36	2 прац.				15
30		Перукарня вул. Драйзера, 46	4 прац.				45
31		Продовольчий магазин "Фурор" вул. Драйзера, 46	4 прац.				72
32		офісні приміщення вул. Лаврухіна, 15/46	55 прац.				654

Кількість робочих місць — 2134.

Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування для проектної забудови

Розрахунок потреби підприємств і установ обслуговування житлового району виконаний відповідно до перспективного розселення згідно з нормативами, закладеними у ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», наказі Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. № 409 та з урахуванням прогнозу демографічної ситуації, прийнятого за основу проектом Генерального плану м. Києва. Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл визначена, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку, виконаного Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України на період до 2026 року (показник забезпеченості на 1,0 тис. осіб дошкільними навчальними закладами – 37 місця, школами – 114 місць). Вказані показники були попередньо погоджені з управлінням освіти міста. Результати цього розрахунку та показники проектних об'єктів обслуговування наведені у таблиці 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5

За даними Департаменту освіти та науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), наданими з листом від 07.08.2018 № 063-8183, на території мікрорайону 26 розміщуються:

- 2 діючих дитячих садка № 125 та № 111 на 260 місць кожний, які відвідують 617 дитини;
- Загальноосвітня школа І-ІІІ № 321, проектною місткістю 1266 місць (розрахункова місткість 666 учнів), яку відвідують 705 учнів.

Найближчі загальноосвітні заклади (з врахуванням допустимого радіусу обслуговування 750м):

- Середня школа № 313 – проектна ємність 1688 місць (розрахункова місткість 888), фактично відвідують – 789 учнів;
- Середня школа № 308 – проектна ємність 1688 місць (розрахункова місткість 888), фактично відвідують – 1003 учнів.

Для існуючого населення 26 мкр - 6096 осіб:

Потреба в місцях в дитячих навчальних закладах складає – 225 місць

Потреба в місцях в загальноосвітніх школах складає – 694 місць

Для існуючого населення 26а мкр - 3215 осіб:

Потреба в місцях в дитячих навчальних закладах складає – 119 місць

Потреба в місцях в загальноосвітніх школах складає – 366 місць

Для проектної житлової забудови 26 мкр - 1653 осіб:

Потреба в місцях в дитячих навчальних закладах складає – 61 місць

Потреба в місцях в загальноосвітніх школах складає – 188 місць

Для існуючого населення 21а мкр - 13309 осіб:

Потреба в місцях в дитячих навчальних закладах складає – 492 місць

Потреба в місцях в загальноосвітніх школах складає – 1517 місць

Загальна потреба в місцях в закладах освіти з урахуванням існуючого населення та проектного в 26 та 26а мкр

Потреба в місцях в дитячих навчальних закладах складає – 405 місць

Потреба в місцях в загальноосвітніх школах складає – 1248 місць

Розрахункова потреба в місцях в дошкільних навчальних закладах для перспективного населення мешканців 26 та 26а мікрорайонів складає - 405 місць. Але враховуючи сучасну перевантаженість закладів дошкільної освіти - 97 місць, та фактичну наповнюваність, яка складає - 617 дітей при наявних - 520 місцях за рекомендаціями Департаменту освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проектом передбачено розміщення окремо розташованого закладу дошкільної освіти на 250 місць. Таким чином в проекті буде повністю забезпечена розрахункова та фактична потреба в місцях в дитячих навчальних закладах з запасом вільних місць на перспективу та загальною кількістю - 770 місць.

Для забезпечення місцями в загальноосвітніх навчальних закладах передбачається реконструкція загальноосвітньої школи №321 з прибудовою нового корпусу, капітальним ремонтом (реконструкцією) існуючої школи, розширення існуючої території до 1,7 га., влаштування стадіону та нових спортивних майданчиків.

Заплановані заходи нададуть можливість збільшити потужність школи до 1096 місць та підвищити якість та умови навчання відповідно до сучасних потреб освітнього процесу. Збільшення ємності передбачається в межах проектної потужності запроектованої при будівництві закладу– 1266 місць, але в сучасних умовах освітнього процесу фактична ємність закладу складає 666 місць.

Розрахунок потреби в місцях у ДНЗ (мікрорайон 26, 26а)

Таблиця 4.1.2

Найменування показника	Одиниця виміру	Норма на 1 тис. мешканців	Періоди		
			Існуючий стан	Етап від 5 років	Етап від 15 до 20 років
1	2	3	4	5	6
Населення	тис.осіб	—	9,311	10,964	10,964
Потреба в ДНЗ	місць	37	345	405	405
Наявність місць	місць	—	520	770	770
Будівництво ДНЗ	місць			250	250

Розрахунок потреби в місцях у ЗНЗ (мікрорайон 26, 26а)

Таблиця 4.1.3

Найменування показника	Одиниця виміру	Норма на 1 тис. мешканців	Періоди		
			Існуючий стан	Етап від 5 років	Етап від 15 до 20 років
1	2	3	4	5	6
Населення	тис. осіб	—	9,311	10,964	10,964
Потреба в ЗНЗ	місць	114	1060	1248	1248
Наявність місць	місць	—	666	1096	1096
Реконструкція ЗНЗ	місць			430	430

Необхідно зазначити, що розрахункова потреба у місцях в загальноосвітніх школах для 21а мікрорайону складає 1517 місць. Разом з тим, розрахункова потужність шкіл № 313 та № 308 складає 888+888=1776 місць, що перевищує потребу на 259 місць. Так як мікрорайони 26, 26а та 21а входять до складу одного

планувального утворення, наявність вільних місць в закладах освіти в 21а мікрорайоні може бути використана для мешканців 26а мікрорайону, який знаходиться в межах нормативних радіусів обслуговування закладів освіти розташованих в 21а мікрорайоні.

Таким чином, проведені розрахунки підтверджують можливість добудови ЖК «Перспектива» з доведенням загальної площі квартир до 49638,52 кв.м (6 секцій).

Також, проектними рішеннями Детального плану території селища Троєщина передбачено завершення будівництва Республіканської клінічної лікарні (так званий «Опіковий центр») що забезпечить потребу (додаткові місця) у стаціонарі мешканців Деснянського району.

Розрахунок потреби та розміщення підприємств та установ обслуговування

Таблиця 4.1.4

Розрахункова чисельність населення тис. осіб						10,964
Види підприємств і установ	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Необхідне будівництво	Розміщення
Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи						
Поліклініки	відвідувань за зміну / 1000 осіб	24	263	нн	263	Потреба задовольняється за рахунок кабінетів сімейного лікаря у вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків в кварталі
Стаціонари всіх типів	ліжок	15	164	нн	164	Київська міська лікарня №3 та Консультативно-діагностический центр Деснянського району
Аптеки	об'єкт	0,09	1,0	нн	1,0	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
Спортивні зали загального користування	м2 площі підлоги	50	548	нн	548	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків

Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м2 заг. площі	70	767	нн	767	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
Установи культури і мистецтва						
Бібліотеки	тис. од. зберігання/чит. місць	3,5	38	нн	38	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
		2	22		22	
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	місць відвідувань	20	219	нн	219	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків
	м.кв площі підлоги	60	658		658	
Кінотеатри та відеозали	місць	25	274	нн	-	В існуючому ТРЦ в межах ДПТ
Клубні заклади та центри дозвілля, універсальні зали	місць відвідувань	60	658	нн	-	В існуючому ТРЦ в межах ДПТ
Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування						
Магазини	м2 торг площі	441	4835	нн	-	
у тому числі:						
продовольчої торгівлі	м2 торг площі	132	1447	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків, в окремо розташованих закладах торгівлі та існуючому ТРЦ
непродовольчої торгівлі	м2 торг площі	309	3388	нн	-	
Підприємства громадського харчування	місць	40	439	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та ТРЦ
Установи побутового обслуговування	роб. місць	5	55	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків, в окремо розташованих закладах торгівлі та існуючому ТРЦ
Пральні	кг. Білизни за зміну	10	110	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків, в окремо розташованих закладах торгівлі та існуючому ТРЦ

Хімчистки	кг. Білизни за зміну	4	44	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків, в окремо розташованих закладах торгівлі та існуючому ТРЦ
Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	2	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та ТРЦ
Відділення та філії ощадного банку	операційн е місце	0,5	5	нн	-	В вбудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків

Перелік проектних підприємств та установ обслуговування

Таблиця 4.1.5

№ п.п	Назва об'єкту, адреса	Потужність	Поверховість	Площа забудови м.кв	Загальна площа м.кв	Торгів. Площа приміщень м.кв
Заклади освіти						
1	Загальноосвітня школа № 321 (Реконструкція з прибудовою нового корпусу, влаштуванням стадіону та спортивних майданчиків)	1096	3	4233,10	12699,3	
2	Дитячий дошкільний заклад (проект)	250	3	1498,45	4495,35	
Установи та підприємства громадського обслуговування						
3	Заклад торгівлі та побутового обслуговування населення:		2-3	1192,99	3233,35	2263,34
	Продовольчої торгівлі	25 прац			1694,78	1186,34
	Непродовольчої торгівлі	15 прац			691,18	483,82
	Побутового обслуговування	10 прац			847,39	593,17
Вбудовано-прибудовані установи та підприємства громадського обслуговування						
4	в проектній житловій забудові:		1			

	Амбулаторія сімейного лікаря	5 прац.				150
	Аптека	4 прац.				80
	Фітнес клуб	8 прац.				120
	Центр розвитку дитини	15 прац.				350
	Кредитно фінансові установи	6 прац.				125
	Перукарня	5 прац.				75
	Магазин продовольчої торгівлі	6 прац.				200
5	по вул. Оноре де Бальзака:		3	1192	3500	
	Магазин продовольчої торгівлі	20 прац.				1500
	магазин непродовольчої торгівлі	15 прац.				1000
	Кредитно фінансові установи	8 прац.				150
6	по вул. Радунська, 8/13:		1			
	хімчистка	2 прац.				75
	перукарня	4 прац.				65
	магазин непродовольчої торгівлі	6 прац.				100

Кількість новостворених робочих місць — 175

Загальна кількість — 2309

КИЇВЛАСТЬ

3.3 Комплексний благоустрій та озеленення території

Значної уваги при розробці ДПТ приділено благоустрою територій житлової забудови. Територія житлової забудови (дворові простори), крім озеленення, повинна бути обладнана необхідними елементами благоустрою – дитячими ігровими майданчиками, майданчиками для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для господарських цілей, для вигулювання собак, для тимчасового зберігання автомобілів.

Розрахунок ведеться для існуючого та проектного населення яке складає – 10964 осіб.

Для населення житлових будинків потреби в елементах благоустрою мають відповідати вимогам п.п. 3.15, 3.16 ДБН 360-92** та п. 6.1.28 ДБН Б.2.2-12:2018, і становити не менше наведених у таблиці 3.3.1.

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

Таблиця 3.3.1

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² /особу
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,7
Для відпочинку дорослого населення	0,1
Для занять фізкультурою	0,2*
Для господарських цілей	0,1**
Для вигулу собак	0,3***
Для стоянки автомашин****	

Примітка:

* Згідно з приміткою № 2 до таблиці 3.2 ДБН 360-92** та примітки до табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12-2018 показник прийнято 0,2 м²/особу у зв'язку із наявністю двох скверів з фізкультурно-спортивною зоною, при використанні перспективного стадіону школи № 321 та тренажерних залів у вбудованих приміщеннях підвальних та перших поверхів житлових будинків.

** Показник скорочено при забудові багатоповерховими та підвищеної поверховості будинками, розміщення майданчиків для господарських цілей ДБН Б.2.2-12:2018 не передбачено, майданчики збирання побутових відходів у перспективній житловій забудові передбачаються підземного типу, показники визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до містобудівних та технічних умов.

*** Розміщення майданчиків для вигулу собак пропонується в межах вулиці Оноре де Бальзака (вздовж трамвайної колії).

**** Розрахунок потреби в місцях для тимчасового зберігання автомобілів наведений в розділі "Транспортна інфраструктура"

Виходячи з зазначеного вище, розрахункові потреби в елементах благоустрою території житлової забудови наведені в таблиці таблиця 3.3.2

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

Таблиця 3.3.2

	Майданчики		Існуючий стан	Етап від до 5 років
1	2	3	4	5
1	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	м ²	6517	7675
2	Для відпочинку дорослого населення	м ²	931	1096
3	Для занять фізкультурою	м ²	1862	2192
4	Для господарських цілей	м ²	931	1123
5	Для вихову собак	м ²	2793	3289
	Разом	м ²	13034	15375
		га	1,3	1,53

Формування зеленої зони спрямовано на поліпшення екологічної ситуації території міста, регламентується Законом України «Про благоустрій населених пунктів», також урядовими постановами та наказами, державними будівельними нормами, а саме:

- «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України», наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 р. № 106;
- Державні будівельні норми ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-12:2018.

Сучасний стан житлових кварталів вимагає відновлення якості існуючих зелених насаджень та створення нового внутрішньо квартального озеленення обмеженого та загального користування (скверів) для забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя населення та належних умов відпочинку.

Згідно ДБН 360-92** та ДБН Б.2.2-12:2018 озеленення житлових кварталів має складати не менше 6 м²/особу. Виходячи з перспективної кількості населення

– 10,964 тис. осіб, площа озелених територій житлових кварталів має складати 6,57 га. В проекті вказані території складають – 12,09 га (таблиця 3.3.3).

В якості основної композиційної осі системи зелених насаджень кварталу пропонується бульварна зона, що формується в напрямку до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних та шкільного закладів, ТРЦ та інших об'єктів обслуговування. Озеленені території запроектовані як єдина безперервна система, що включає прибудинкові (дворові) простори, озеленені пішохідні еспланади та озеленені території громадського призначення.

Таблиця 3.3.3

Розрахунок озелених територій обмеженого користування					
Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН 360-92** м ²	Необхідно озелених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб	Існуюча забезпеченість в межах ДПТ, га	Перспективна в межах ДПТ, га
			перспективна		
Зелені насадження обмеженого використання	6	6,57	10,964	13,22	12,09

Крім того, необхідно передбачити озеленені території загального користування в межах нормативного часу доступності, їх кількість має становити не менше 10 м²/особу (таблиця 3.3.4), або загалом 10,96 га.

На даний час зелені насадження загального користування в межах території проектування практично відсутні, окрім трьох ділянок, яким відповідно до рішення КМР надано статус скверу:

- Земельна ділянка на вул. Миколи Лаврухіна, 76, площею 0,28 га рішення №791/1655 від 23.07.2015;
- Земельна ділянка на вул. Миколи Лаврухіна, 11 площею 0,34 га рішення №148/9205 від 17.04.2013;
- Земельна ділянка на вул. Теодора Драйзера, 34 площею 0,30 га рішення №628/1492 від 11.06.2015.

Вище зазначені ділянки розташовані на прибудинкових територіях в межах мікрорайону 26, проектними рішеннями передбачено їх благоустрій із влаштуванням зон для занять фізкультурою. Також, мешканці мають можливість користуватись парком «Деснянський» (9,7 га), що знаходиться в межах пішохідної доступності, зоною масового відпочинку «Троєщина» (9,4 га) на березі р. Десенки (Чорторий), що знаходиться на відстані 1200 м від території проектування, та інфраструктурою парку «Муромець» (219 га), який розташовується в межах 15-ти хвилинної транспортної доступності.

Таблиця 3.3.4

Розрахунок озелених територій загального користування					
Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН 360-92** м ²	Необхідно озелених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб	Існуюча забезпеченість в межах ДПТ, га	Перспективна в межах ДПТ, га
			перспективна		
Зелені насадження загального користування	10	10,96	10,964	-	0,9

Вздовж вулиць Драйзера, Лаврухіна, Радунська, Градинська, Бальзака є смугові захисні та декоративні насадження дерев. Цей вид насаджень групи спеціального призначення – суттєва перепона розповсюдженню забруднюючих повітря речовин від згорання автомобільного палива внаслідок інтенсивного розвитку цього виду транспорту і скупчення його на території міської забудови. Повітроочисна функція вуличних насаджень в місті недостатньо використовується як в конструкціях цих насаджень, так і в асортименті дерев і кущів.

Таким чином, в проектній системі озеленення території, що розглядається в детальному плані, присутні усі групи озелених територій, що визначаються за функціональною ознакою, а саме:

- загального користування – сквери, бульвари – елементи міської забудови;
- обмеженого користування – насадження на прибудинкових територіях житлових кварталів і громадських центрів, дитячих закладів тощо;
- спеціального призначення – насадження у автошляхів, озеленення вулиць.

4. Транспортна інфраструктура

4.1. Існуючий стан

Територія детального плану обслуговується магістральними вулицями районного та загальноміського значення м. Києва.

Південно-східна межа ДПТ проходить вулицею Оноре де Бальзака. Це магістральна вулиця загальноміського значення. Існуючі проїзні частини вулиці, що розділені лінією швидкісного трамваю та автостоянками, мають перетворитися на місцеві проїзди частини перспективної магістралі Троєщина - Осокорки. Вул. Оноре де Бальзака має ширину проїзних частин 11,5 м - 12,2 м, в червоних лініях - 160 м.

З півночі та південного заходу ділянка проектування межує з магістральними вулицями районного значення Градинська, Драйзера та Радунська. Ширина їх проїзної частини складає 22,5 м, в червоних лініях - 50 м.

Багатоповерхову житлову забудову територію детального плану обслуговує вулиця місцевого значення - вул. Лаврухіна. Вона має ширину проїзної частини 8,5 м, в червоних лініях - 25 м.

Загальна існуюча протяжність вуличної мережі території ДПТ складає 3,19 км, з них магістральні вулиці – 2,55 км, житлові вулиці - 0,64 км.

Щільність існуючої вуличної мережі ДПТ становить 4,1 км/км²; щільність магістральної мережі - 2,7 км/км².

Загальна характеристика існуючої вуличної мережі ДПТ

Таблиця 6.1.1

№	Назва вулиць	Довжина, м	Ширина проїзної частини, м	Кількість смуг	Ширина в червоних лініях, м
Загальноміського значення					
1	Оноре де Бальзака	870	11,5 / 12,5	3 / 3	160
Районного значення					
1	Градинська	640	22,7	6	50
2	Теодора Драйзера	850	22,5	6	50
3	Радунська	190	22,5	6	50
	Всього магістралі	2550			
Житлові вулиці					
1	Лаврухіна	640	8,5	2	25
	Всього	3190			

Пасажирський транспорт, території що розглядається, представлений трамвайними, тролейбусними, автобусними та таксомоторними маршрутами, які з'єднують ділянку проектування зі станціями метрополітену та іншими місцями тяжіння населення.

Вздовж вул. Оноре де Бальзака побудована лінія швидкісного трамвая, що подовжується до пересадочного вузла в районі залізничної станції Троєщина (Городня). На сьогодні швидкісний трамвай перевозить незначну кількість пасажирів. Це пов'язано з незавершеністю лінії, яка має подовжуватися до просп. Броварського з пересадкою на Святошино-Броварську лінію метрополітену і далі до житлових масивів Осокорки Центральні та Південні. На недовантаження лінії також впливає незручна пересадка на залізничну станцію Троєщина та периферійне розташування лінії відносно основного місця проживання населення.

Вулицями Радунська та Драйзера проходять тролейбусні маршрути № 37, 37А. Цей тролейбусний маршрут пов'язує між собою житлові мікрорайони Троєщина та Лісовий.

Вулицею Градинська курсують автобусні маршрути №№ 6, 61, що обслуговує внутрішньорайонну територію. Автобусний маршрут № 73 проходить на правий берег до мікрорайону Оболонь.

Таксомоторні маршрути №№ 528, 150, 191, 504, 573 курсують по всім вулицям ДПТ, навіть житловою вулицею Лаврухіна. Більшість маршрутів по просп. Ватутіна через Московській міст з'єднують житловий масив Троєщина з правим берегом.

Перелік маршрутів наземного громадського транспорту, що проходить по території ДПТ наведений в таблиці 6.1.2.

Перелік маршрутів наземного громадського транспорту

Таблиці 6.1.2

№ пп	№ маршруту	Кірцеві зупинки
Трамвайні маршрути		
1	4	вул. Милославська - станція залізниці «Троєщина-2»
Тролейбусні маршрути		
1	37	вул. Милославська - станція метро Лісова
2	37 А	станція метро Лісова - поліклініка
Автобусні маршрути		
1	6	вул. Сосюри – станція залізниці «Троєщина»
2	61 (тільки в годину «пік»)	станція залізниці «Троєщина» - вул. Милославська
3	73	станція метро Оболонь - вул. Милославська
4	21	вул. Милославська - станція метро Петрівка

Щільність мережі наземного громадського транспорту ДПТ становить - 2,7 км/км².

Місця постійного зберігання легкових автомобілів мешканців багатоповерхової житлової забудови знаходяться на відкритих стоянках біля будинків. Також, в межах ДПТ знаходяться наземні та підземні гаражі загальною місткістю орієнтовно 297 машино-місць.

Вздовж вул. Оноре де Бальзака в межах ДПТ розташовані автостоянки місткістю біля 1300 машино-місце.

По вул. Т. Драйзера, на сусідній території, розташована автостоянка загальною місткістю біля 880 машино-місць.

Тимчасові стоянки у громадських об'єктів знаходяться переважно на їх територіях та вздовж вулиць і проїздів.

Основний рух пішоходів територією детального плану відбувається зеленими бульварами вздовж вулиць та в середині житлових районів.

Головними недоліками в структурі вуличної мережі та пасажирського транспорту території, що розглядається є:

- відсутність швидкісного виду громадського транспорту (швидкісний трамвай не побудований);
- незавершеність лінії швидкісного трамваю;

- незручний пересадочний вузол на залізничній станції Троєщина;
- перевантаження маршрутів громадського транспорту;
- недостатня кількість транспортних переходів через р. Дніпро;
- перевантаження магістральної мережі району;
- недостатня кількість місць постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

4.2. Проектні рішення

Проектна транспортна структура території детального плану намічена у відповідності з рішенням проекту Генерального плану та Комплексної схеми транспорту м. Києва.

На сьогодні транспортна інфраструктура лівобережжя активно розвивається.

Серед загальноміських заходів, що підвищить загальну пропускну спроможність вуличної мережі та значно поліпшать транспортну ситуацію в м. Києві та зокрема в районі ДПТ слід відзначити:

- будівництво на етап 20 років північного обходу м. Києва на подовжені Великої Кільцевої дороги по північному транспортному переходу через р. Дніпро;
- передбачену на перспективу меридіональну магістраль Троєщина-Осокорки основну планувальну вісь Лівобережжя.
- спорудження транспортних розв'язок в різних рівнях:
- трьох вузлів по просп. Ватутіна на етап 7 років;
- чотирьох вузлів по вул. Оноре де Бальзака на етап 20 років.

В ДПТ намічено будівництво основних проїзних частин вул. Оноре де Бальзака по 3 смуги руху в кожному напрямку. Існуючі проїзні частини перетворюються на місцеві проїзди магістралі загальноміського значення безперервного руху Троєщина-Осокорки.

Крім зазначених вище загальноміських заходів по будівництву дорожніх об'єктів в ДПТ не передбачається.

Загальна протяжність вуличної мережі території ДПТ залишається 3,19 км, з них магістральні вулиці – 2,55 км, житлові вулиці - 0,64 км.

Щільність вуличної мережі ДПТ становитиме 4,1 км/км²; щільність магістральної мережі - 2,7 км/км².

Розвиток пасажирського транспорту в районі відбудеться за рахунок будівництва нової Подільсько-Вигурівської лінії метрополітену. Лінія пройде проспектом Маяковського з поворотом на вул. Цветаєвої.

Намічено реконструкцію станцій швидкісного трамваю по вул. Оноре де Бальзака з будівництвом зручних виходів через проїзну частину вулиці.

Згідно з Генеральним планом передбачено реконструкцію існуючих трамвайних ліній з використанням сучасних конструкцій колійного полотна, що дає можливість зручного проїзду автотранспорту.

Щільність мережі наземного громадського пасажирського транспорту в районі проектування складатиме 2,7 км/км².

Система **пішохідних зв'язків** мікрорайону включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі та внутрішніх квартальних проїздів. Організовані пішохідні бульвари з'єднують житлову забудову з основними громадськими об'єктами та зупинками громадського транспорту.

Гаражі та автостоянки

Потреба в машино-місцях для житлової забудови проекту визначається для периферійної зони м. Києва з розрахунку 1 місце постійного зберігання на 2 квартири та 1 місце гостьової автостоянки на 10 квартир.

Таблиця 6.2.1

Вид забудови та черги будівництва	Загальна кількість квартир	Населення, осіб	Необхідна кількість, машино-місць	Гостьові стоянки, машино-місць
Існуючий стан	5542	9311	2770	277
Етап 5 років	945	1653	472	94
Разом	6487	10964	3242	371

Розрахункова кількість автомобілів для 6487 квартир складатиме 3242 авто. Для гостьових автостоянок необхідно передбачити 371 машино-місце. В межах території проектування наявні 2 підземних гаража місткістю 115 маш/місць та надземний двоповерховий гараж на 182 маш/місця. Також для забезпечення місцями постійного зберігання автотранспорту в проектній забудові передбачається розміщення підземного дворівневого гаражу місткістю 150 маш/місць. На прилеглий території вздовж вулиці Теодора Драйзера розташовується відкрита автостоянка ємністю 880 маш/місць, яка обслуговує мешканців прилеглих житлових багатоквартирних кварталів.

Одним з основних положень проекту Генерального плану м. Києва є – підвищення щільності та якості використання території. Відповідно до цього передбачено будівництво багатоповерхових гаражів на місці автостоянок та одноповерхових гаражних кооперативів. На відкритій автостоянці по вул. Т. Драйзера на етап - 20 років намічено будівництво багатоповерхового паркінгу для постійного зберігання автомобілів місткістю орієнтовно 2100 машино-місць. Таким чином в проекті передбачається наявність 562 маш/місць безпосередньо в межах території проектування та 2100 маш/місць на суміжній території, що надасть можливість забезпечити 80% населення маш/місцями та 20% буде забезпечено на територіях вздовж проїздів до житлових будинків та парковках громадських об'єктів. Також передбачені відкриті автостоянки для постійного та тимчасового зберігання автомобілів ємністю 750 маш/місць.

Місця розташування паркінгів та автостоянок наведені на "Схемі організація руху транспорту та пішоходів".

В ДПТ намічено будівництво **велосипедних доріжок** вздовж магістральних вулиць. Основні велосипедні маршрути будуть прокладені вулицею Оноре де Бальзака.

Орієнтовна вартість будівництва транспортних об'єктів Етап 20 років

Таблиця 6.2.2

№	Назва вулиць	Потужність	Заходи	Орієнтовна вартість, млн.грн.
Магістральні вулиці				
1.	Оноре де Бальзака	0,87 км	Будівництво	87,0

5. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Необхідно передбачити влаштування під'їзних шляхів, поворотних майданчиків, що забезпечуватимуть можливість розвороту пожежних, сміттєзбиральних машин, відповідно до вимог п. 3.11* ДБН 36-92**. При проектуванні проїздів потрібно дотримуватися вимог (п. 7.27 примітка 1 до таблиці 7.1 ДБН 36-92**) і пішохідних шляхів з урахуванням нормативів (ДБН В. 1.1-7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-11:2018 «Планування і забудова територій»).

Територія ДПТ розташована в зоні обслуговування СДПЧ – 13 на бульв. Перова, 27, яка повністю покриває територію мікрорайонів 26 та 26-а (радіус обслуговування 2,6 км). Також, відповідно до Комплексної Схеми розміщення пожежно-рятувальних частин, на перспективу передбачено будівництво проектної ДПРЧ № 15 на вул. Радунській.

Об'єм води на пожежогасіння визначено згідно ДБН В.2.5-74:2013 табл.3,4 виходячи з розрахунку гасіння двох одночасних пожеж при витратах води на зовнішнє пожежогасіння 15 л/с, внутрішнє пожежогасіння 10л/с. Термін пожежогасіння – 3 години.

$$Q_{\text{пож.}} = [2 \times (15 + 10) + 28,8] \times 3,6 \times 3 = 851,0 \text{ м}^3/\text{добу} = 283,7 \text{ м}^3/\text{год.} = 78,8 \text{ л/с.}$$

Автоматичне водяне пожежогасіння приміщень, які його потребують, належить вирішувати від локальних споруд (резервуари, насосна) з поповненням резервуарів від мережі міського водопроводу в години мінімального

водоспоживання, у будівлях, що безпосередньо прилягають до водопровідної мережі Ø400 мм і більше - можливо вирішувати окремими вводами від зазначених мереж. Об'єм води на автоматичне пожежогасіння становить 28,8 л/с.

КИЄВ^VЛАСТЬ

6. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія ДПТ	га	47	47	47
	Територія кварталів в межах червоних ліній	га	33,53	33,53	33,53
		%	71,34	71,34	71,34
	у тому числі:				
1.1	- житлова забудова	»	27,55	29,45	29,45
	у тому числі:	%	58,61	62,65	62,65
	а) квартали садибної забудови	»			
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	27,55	29,45	29,45
1.2	- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га	2,2	2,2	2,2
		%	4,68	4,68	4,68
1.3	- зелені насадження загального користування (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	-	0,9	0,9
		%	-	1,91	1,91
1.4	- вулиці в межах червоних ліній	га	13,47	13,47	13,47
		%	28,65	28,65	28,65
1.5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, курортної, лікувальної тощо)	га	0,98	0,98	0,98
		%	2,08	2,08	2,08
1.6	- інші території (в т.ч. водні поверхні)	»	2,8	-	-
		%	4,42	-	-
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення, всього	тис.осіб			
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»			
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	9,311	10,964	10,964
2.2	Щільність населення	осіб/га	350	380	380
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків):	»	350	380	380
	26 мікрорайон	»	253	321	321
	26 – а мікрорайонр	»	446	446	446
3.	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд (площа квартир), всього	тис. м ² заг. площ/пл ощ. квартир	<u>560,135</u> 363,701	<u>632,944</u> 413,340	<u>632,944</u> 413,340
	у тому числі:				

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
	- садибний	тис. м ² %	-	-	-
	- багатоквартирний	тис. м ² заг. площ/пл ощ. квартир	560,135 363,701	632,944 413,340	632,944 413,340
3.2	Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /особу			
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	25,4	37,5	37,5
3.3	Вибуття житлового фонду	тис. м ² заг. площ/пл ощ. квартир	-	-	-
3.4	Житлове будівництво, всього:	тис. м ² заг. площ/пл ощ. квартир	-	72,809 49,638	72,809 49,638
	у тому числі за видами:	»	-	-	-
	- садибна забудова (одноквартирна забудова)	»	-	-	-
	- багатоквартирна забудова	»	-	-	-
	із неї:				
	- малоповерхова (1-3 поверхи)	»	-	-	-
	- середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	-	-	-
	- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	-	-	-
	у тому числі поверхів:	»	-	-	-
	- 6-9	»		4,328 3,029	4,328 3,029
	- 10 і вище	»		68,481 46,609	68,481 46,609
3.5	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²	-	-	-
4.	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Дошкільні навчальні заклади	місць	520	770	770
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	666	1096	1096
4.3	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
4.4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару. Кабінети сімейного лікаря	відв. за зміну.	343	427	427

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
4.5	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	714	890	890
4.6	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі	га	1.4	1.78	1.78
4.7	Приміщення для фізкультурно- оздоровчих занять у житловому кварталі	м ² заг. площі	1000	1246	1246
4.8	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	50	62	62
4.9	Магазини	м ² торг. пл.	23897	25446	25446
4.10	Підприємства громадського харчування	місць	1510	1650	1650
4.11	Установи побутового обслуговування	роб. місць	70	90	90
5.	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво);	км		3.19	3.19
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	870	2.55	2.55
	- магістральні вулиці районного значення	»	2550	2.55	2.55
	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях		-	-	-
5.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	2	2	2
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	4.1	4.1	4.1
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»	2.7	2.7	2.7
5.4	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км			
	у тому числі:				
	- трамвай	»			
	- тролейбус				
	- автобус	»			
5.4a	Міська залізниця				
5.5	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	2.7	2.7	2.7
5.6	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м	412	2662	2662
5.7	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	-	-

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
5.8	Відкриті автостоянки для тимчасового (постійного) зберігання легкових автомобілів.	м/м	570	750	750
6.	Інженерне обладнання				
6.1	Водопостачання				
	Водопостачання, всього	тис.м ³ / добу	4,02	4,68	4,68
6.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	»	4,02	4,68	4,68
6.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	12,87	14,99	14,99
	-у тому числі на комунально-побутові послуги	»	12,87	14,99	14,99
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	5542	6487	6487
6.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн. м ³ / рік	-	2,60	-
	-у тому числі на комунально-побутові послуги (приготування їжі, підприємства побутового обслуговування)	»	-	-	-
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	-	-	-
6.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год	52,31	60,32	60,32
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	-	0,5	-
7.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	0,3 0,64	-
	Протяжність закритих водостоків	км	7,5	7,8	7,8
8.	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-	-
	- у тому числі озеленені	»			
9.	Орієнтовна вартість будівництва *	млн. грн.			
9.1	Загальна вартість житлово-цивільного будівництва (в цінах 2019 р.) у тому числі:	»			
	- житлове	»		949,939	
	- установи та підприємства обслуговування :	»			
	Дитячі навчальні заклади	»		33,299	-
	Загальноосвітні школи	»		45,162	-

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
9.2	Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт	млн. грн.			
	у тому числі:				
	- вулично-дорожня мережа, всього	»		87,0	87,0
	- трамвайні лінії		-	-	-
	- транспортні розв'язки в різних рівнях		-	-	-
	- автостоянки і гаражі		-	-	-
9.3	Інженерне обладнання, всього	млн. грн.			
	у тому числі:	»			
	- водопостачання	»	-	0,64	-
	- каналізація	»	-	0,58	-
	- електропостачання	»	-	4,0	-
	- зв'язок і сигналізація	»	-	-	-
	- газопостачання	»	-	-	-
	- теплопостачання	»	-	4,60	-
	- інженерна підготовка	»	-	0,30	-
	- дощова каналізація	»	-	0,50	-

* Відповідно до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Наказ N 46 від 01.03.18 р. «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України», додаток до листа від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 по м. Києву вартість 1 м2 спорудження житла складає 13047 грн.

Загальноосвітні школи -105029 грн. 1 учнівське місце, дитячі установи – 133197 грн 1 місце.

КИЇВЛАСТЬ

ДОДАТКИ

КИЕВЛАСТЬ

КИЇВЛАСТЬ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА