

РЕЦЕНЗІЯ *Ол-А-16*
від «11» листопада 2020 р.

відповідності Детального плану території в межах бульв. Дружби Народів, вул. Велика Васильківська, Щорса, Володимиро-Либідська, Казимира Малевича, залізниці у Голосіївському районі м. Києва містобудівній ситуації, архітектурно - містобудівним вимогам архітектурно-планувального завдання та вимогам ДБН Б.1.1-14:2012.

1. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА.

1.1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ЩОДО ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Замовник	Департамент містобудування та архітектури
Рецензент	ТОВ «Центр історико- містобудівних досліджень»
Відповідальний рецензент	Доктор архітектури, професор, завідувач кафедрою міського будівництва КНУБА, М.М. Дьомін
Проектна організація	ТОВ «ТЕРРА ПРОДЖЕКТ»
Директор	М. Ковлев
Головний архітектор проекту	А. Лесенко
Головний інженер проекту	І. Соколов

1.2. ПІДСТАВИ ДЛЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ.

- Рішення Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006 «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві» із змінами, внесеними рішенням Київської міської ради від 23.05.2018 № 833/4897, п. 23;
- Завдання на розробку Детального плану території в межах бульв. Дружби Народів, вул. Велика Васильківська, Щорса, Володимиро-Либідська, Казимира Малевича, залізниці у Голосіївському районі м. Києва, затвердженого заступником голови Київської міської державної адміністрації.

1.3 ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЕКТУВАННЯ

- Генеральний план розвитку м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002р. № 370/1804;
- 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 16.09.2010р.;
- Матеріали проекту Генерального плану м. Києва, що наразі перебуває в стадії затвердження, розроблений на підставі та в розвиток схваленої Концепції стратегічного розвитку м. Києва (в частині актуалізованих вихідних даних);
- Витяг з бази даних Державного земельного кадастру від 08.11.2019 р.;
- Цифрова векторна топографічна основа М 1:2000 з нанесеними червоними лініями (виконано у складі ДПТ) в системі координат УСК – 2000.

1.4 КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ПРОЕКТУВАННЯ.

1.4.1. Опис існуючого стану земельної ділянки.

Територія площею 65 га, на яку розробляється детальний план, знаходиться в Голосіївському адміністративному районі Центральної планувальної зони м. Києва і обмежена:

- з південного заходу – залізницею, яка спричиняє значний вплив на транспортно-планувальну структуру;
- з північного сходу – вул. Велика Васильківська - магістральна вулиця загальноміського значення, на якій розташовуються станції Подільсько-Куренівської лінії Київського метрополітену - «Палац Україна», «Либідська». В районі станції метрополітену «Либідська» розташовані кінцеві зупинки громадського транспорту;
- на півночі – вул. Володимиро-Либідська;

- на півдні – бульв. Дружби Народів - магістральна вулиця загальноміського значення, разом з вулицею Велика Васильківська, що є подовженням вул. Хрещатик, з'єднують територією проектування з іншими частинами центральної планувальної зони міста та суміжними планувальними зонами правобережжя. Бульв. Дружби Народів – є продовженням широтного зв'язку правої та лівої частини міста – мосту Патона.

Територія району зв'язана зручними шляхами як з історичним центром міста, так і з різними районами Правобережжя та Лівобережжя.

Територія проектування продовжується розвиватися як Друга лінійно-вузлова система загальноміського центру Правобережної частини Києва.

Інші території ДПТ обслуговують вулиці районного значення – Казимира Малевича, Антоновича, Володимиро–Либідська, Загородня, житлові – вул. Ковпака, Німецька, Тверська, пров. Руслана Лужевського.

Згідно з положеннями чинного Генерального плану м. Києва територія в межах Детального плану за функціональним призначенням відноситься до територій багатоповерхової житлової забудови, громадської та комунально-складської (незначна частина території).

За офіційними даними КНП «Освітня агенція міста Києва» Департаменту освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), на території розміщуються:

- 2 діючих дитячих садка № 341 на 110 місць та № 764 на 75 місць, які відвідують 174 дитини;
- Загальноосвітня школа І-ІІІ № 37, проектною місткістю 640 місць, фактично відвідують - 364 учні.
- Спеціалізована школа І-ІІІ ступенів з поглибленим вивченням англійської та італійської мов № 130 ім. Данте Аліг'єрі міста Києва проектною потужністю 1545 місць, фактично відвідують – 973 учні

Заклади громадського обслуговування розташовані по всій території проектування у вбудовано-прибудованих приміщеннях перших поверхів житлових будинків та окремо розташованих громадсько-ділових і торгово-розважальних центрах.

В складі торговельної зони на даний час вже побудовано ТРЦ «Ocean plaza», ТЦ «Інтервал плаза», передбачається розміщення ТРЦ «Ocean moll», нових офісно-громадських комплексів.

Значної уваги при розробці ДПТ приділено благоустрою території житлової забудови із розрахунку населення проектного та існуючого 10,814 тис. осіб.

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

— зелені насадження загального користування - сквери, бульвари – елементи міської забудови.

- обмеженого користування – насадження на прибудинкових територіях житлових кварталів і громадських центрів, дитячих закладів, на територіях підприємств, науково-дослідних інститутів тощо;
- спеціального призначення – озеленені території в межах червоних ліній вздовж проїжджої частини магістральних вулиць.

Прибудинкові території існуючих житлових утворень частково озеленені, побудовані дитячі, фізкультурні майданчики та інші елементи благоустрою.

Існуючий житловий фонд багатоквартирний складає:

- Загальна площа будинків – **308, 171** тис. м²;
- Площа квартир у будинках – **230,413** тис. м²;
- Населення – **9 537** осіб;
- Кількість квартир **3 753** шт.
- Щільність населення - **480** осіб/га.

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

— нераціональне використання виробничих територій, які на даний час не працюють, або не використовують території та будівлі за призначенням;

— велика інтенсивність руху транспорту потребує комплексного вирішення питань з будівництвом та реконструкції вулиць відповідно рішень Генерального плану та Комплексної схеми транспорту міста Києва;

— частина території проектування знаходиться в межах санітарно-захисної зони від залізниці - 100 м;

— заплава р. Либідь, в межах ДПТ проходить відкритим способом в лотку, будівництво перспективної загальноміської магістралі можливо здійснити тільки після взяття р. Либідь у колектор;

— організація живлення ПС 110/10кВ «Либідська» шляхом будівництва кабельної лінії електропередачі 110кВ, та добудова самої підстанції – встановлення обладнання;

— при будівництві перспективної загальноміської магістралі необхідно виконати заходи по переведенню з повітряного у підземне виконання теплотраси Ø2x1000мм.

1.4.2. Опис запропонованих проектних архітектурно-планувальних рішень.

Проектними пропозиціями пропонується формування території багатофункціонального використання. Розвиток її пов'язаний із завершенням будівництва житлових комплексів, реконструкцією території складських та комунальних підприємств, споруд промислових підприємств, будівництвом адміністративно-офісних, виставкових, торговельних комплексів, автостоянок та благоустроїв та озеленення територій вздовж вулиць, скверу, пішохідних шляхів.

Розміщення громадсько-ділової зони передбачається на території вздовж вулиць Антоновича, Казимира Малевича та на Либідській площі.

Проектом передбачається комплексна реконструкція комунально-складської території колишньої фабрики ім. Боженко з формуванням зони громадської забудови, що увійде до складу загальноміського центру «Московсько-Либідський», на якій передбачається розміщення нових офісних комплексів, багаторівневого паркінгу та багатофункціонального комплексу з апартаментами. Так як зазначена територія має планувальні обмеження, остаточну можливість розміщення апартаментів на ній необхідно визначити за погодженням з органами у сфері охорони здоров'я та санітарно-епідеміологічного благополуччя населення. Також по вул. Залізничне шосе, 2 передбачається розміщення Соціально-громадського комплексу з вбудовано-прибудованим паркінгом.

Також передбачається розміщення нових об'єктів громадського обслуговування на перших поверхах перспективного багатоповерхового житлового будинку та багатофункціональних комплексів.

В районі Либідської площі продовжує формування центр «Московсько-Либідський», що розглядається і як транспортний вузол і як громадсько-діловий центр. На схід вплив центру здійснюється вздовж бульвару Дружби Народів.

На даний час рішеннями ДПТ надано пропозиції щодо реконструкції виробничої забудови, нових торговельних та офісних центрів на вільних ділянках та на ділянках виробничого призначення, які фактично вже змінили функціональне призначення на громадську забудову.

Таким чином, очікується збільшення робочих місць з 15,0 тис. до 26,2 тис. місць в цілому з урахування існуючих.

Кількість відвідувачів збільшиться з 28,5 тис. осіб до 50,0 тис. в цілому з урахування існуючих.

Забудова територій окремих землекористувачів буде відбуватися поетапно, відповідно до проектів, що виконуються.

Проектом передбачається будівництво закладу дошкільної освіти проектною потужністю на 130 місць розташованого в кварталі обмеженому наступними вулицями: Загородня, Велика Васильківська, Ковпака та Антоновича.

Територія, що розглядається, передбачається як розвиток другої лінійно-вузлової системи і намічена на територіях, що прилягають до відводу залізниці, вулицями Жилянська, Саксаганська, В. Васильківська, Антоновича.

Розвиток системи транспорту та пішохідних зв'язків в цій частині центральної планувальної зони дозволяє поєднати в ансамблевій єдності обидва схили долини р. Либідь – траси залізниці.

Для безпечного руху пішоходів та створення додаткових пішохідних зв'язків передбачається реконструкція існуючих та будівництво нового позавуличного пішохідного переходу через залізницю в комплексі з будівництвом з/п «Либідська».

Проектом передбачено будівництво надземних багатоповерхових паркінгів, підземних та вбудованих паркінгів. Загальна кількість місць зберігання легкових автомобілів в них складе 4671 місць. Відкриті автостоянки загальною місткістю – 115 м/м.

В межах території проектування на даний час ведеться будівництво житлового багатоповерхового комплексу по вул. Казимира Малевича, 75-77.

Також проектом передбачається на етап 3-7 років розміщення багатофункціонального комплексу по вул. Антоновича 136-138, в складі якого передбачається житлові приміщення.

Загальні показники населення та житлового фонду на етап 3-7 років:

Загальна площа будинків – 410,002 тис. м²;

Площа квартир у будинках – 305,563 тис. м²;

Населення – 10814 осіб;

Кількість квартир – 4 416

1.4.3. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИК

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія ДПТ	га	65 (уточнена за червоними лініями 70,31)		
		%	100		
1.1	- Житлова забудова всього, у тому числі:	га	19,91	20,1	20,1
		%	28,44	28,71	28,71
	а) квартали садибної забудови	га	-	-	-
		%	-	-	-
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га	19,91	20,1	20,1
		%	28,44	28,71	28,71
1.2	Ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	га	5,54	10,11	10,11
		%	7,91	14,4	14,4
1.3	Зелені насадження загального користування (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	-	1,06	1,06
		%	-	1,51	1,51
1.4	Зелені насадження загального користування (в межах червоних ліній)	га	1,24	-	-
		%	1,77	-	-
1.5	Зелені насадження спецпризначення (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	2,98	-	-
		%	4,25	-	-
1.6	Зелені насадження спецпризначення (в межах червоних ліній для перспективної вулично-дорожньої мережі)	га	2,28	-	-
		%	3,25	-	-
1.7	Вулиці в межах червоних ліній	га	28,14	30,22	30,22
		%	40,2	43,17	43,17

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
1.8	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, курортної, лікувальної тощо)	га	8,55	6,65	6,65
		%	12,21	9,5	9,5
1.9	Території (ділянки) забудови іншого призначення (в межах червоних ліній для перспективної вулично-дорожньої мережі)	га	0,57	-	-
		%	0,81	-	-
1.10	- інші території (відводу залізниці та ін) (в т.ч. водні поверхні)	га	6,19	2,17	2,17
		%	8,84	3,1	3,1
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення всього, у тому числі:	тис.осіб	9,537	10,814	10,814
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	9,537	10,814	10,814
2.2	Щільність населення у тому числі:	осіб/га	-	-	-
	- у садибній забудові	»			
	- у багатоквартирній забудові	»	480	538	538
3.	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд всього, у тому числі:	тис. м2 заг. площі/площ квартир	<u>308,171</u> 230,413	<u>410,002</u> 305,563	<u>410,002</u> 305,563
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові	»	<u>308,171</u> 230,413	<u>410,002</u> 305,563	<u>410,002</u> 305,563
3.2	Середньозважена житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /особу	24	28,25	28,25
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові	»	24	28,25	28,25
3.3	Вибуття житлового фонду	тис. м2 заг. площі/площ квартир	-	-	-
3.4	Житлове будівництво, всього: у тому числі за видами:	тис. м2 заг. площі/площ квартир	-	<u>101,831</u> 75,150	<u>101,831</u> 75,150
	- садибна (одноквартирна)	»	-	-	-
	- багатоквартирна	»	-	<u>101,831</u> 75,150	<u>101,831</u> 75,150
	у тому числі:				
	- малоповерхова (1-3 пов)	»	-	-	-
	- середньоповерхова (4-5 пов)	»	-	-	-
	- багатоповерхова (6 пов. та вище)	»	-	<u>101,831</u> 75,150	<u>101,831</u> 75,150

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	»	-	-	-
4.	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Дошкільні навчальні заклади	місць	185	315	315
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	2185	2185	2185
4.3	Стационари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
4.4	Поліклініки, амбулаторії, кабінети сімейного лікаря, медичні центри в межах житлової забудови	кількість відвідувачів	160	160	160
4.5	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги		2600	2600
4.6	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі	га	0.18	0.21	0,21
4.7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	м ² заг. площі	-	757	757
4.8	Бібліотеки	тис. один. зберіг./чит. місць	<u>5500</u> 50	<u>5500</u> 50	<u>5500</u> 50
4.9	Заклади торгівлі:	м ² торг площі	69001,83	117570,6	117570,6
	продовольчі	»	7000,20	14510,40	14510,40
	непродовольчі	»	62001,63	103060,2	103060,2
4.10	Установи побутового обслуговування в межах житлової забудови	роб. місць	165	180	180
4.11	Заклади громадського харчування	місць	1893	7880	7880
5.	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво);	км			
	у тому числі:		4.65	6.55	6.55
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	1.9	3.3	3.3
	- магістральні вулиці районного значення	»	2.75	3.25	3.25
	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях		1	1	1
5.2	Кількість підземних та надземних пішоходних переходів	од.	3	3	4
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	5.7	11.7	11.7
	у тому числі:				

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	- магістральної мережі	»	3.3	4.6	4.6
5.4	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км	3.7	4.8	4.8
	у тому числі:				
	- трамвай	»	-	-	-
	- тролейбус		1.5	1.5	1.5
	- автобус	»	2.2	3.3	3.3
5.5	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²	5.3	6.8	6.8
5.6	Гаражі багаторівневі всього:	м/м	1831	4671	4671
5.7	Гаражі підземні для постійного зберігання легкових автомобілів	м/м	324	1048	1048
5.8	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	1507	3623	3623
5.9	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів.	м/м	115	115	115
6.	Інженерне обладнання				
6.1	Водопостачання				
	Водопостачання, всього	тис.м ³ /добу	5,57	8,21	8,21
6.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	»	5,57	8,21	8,21
6.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	20,39	38,38	38,38
	-у тому числі на комунально-побутові послуги	»	20,39	38,38	38,38
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	2034	2697	2697
6.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн. м ³ /рік	-	14,6	14,6
	-у тому числі на комунально-побутові послуги (приготування їжі, підприємства побутового обслуговування)	»	-	-	-
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	-	1,6	-
6.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год	69,0	114,7	114,7
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	-	2,2	-
7.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	13,7 21	-
	Протяжність закритих водостоків	км	8,6	10,9	10,9
8.	Охорона навколишнього середовища				

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1	2	3	4	5	6
	Санітарно-захисні зони, всього	га	31,76	30,49	30,49
	- у тому числі озеленені	»			
9.	Орієнтовна вартість будівництва	млн. грн.			
9.1	Загальна вартість житлово-цивільного будівництва (в цінах 2020 р.) у тому числі:	»	-	1640,19	-
	- житлове багатоквартирне ¹	»	-	1622,88	-
	- дитячий навчальний заклад ⁷	»	-	17,315	-
9.2	Інженерне обладнання, всього	млн. грн.			
	у тому числі:	»			
	- водопостачання, в т.ч.: загальноміські заходи	»	-	<u>3,97</u> -	-
	- каналізація, в т.ч.: загальноміські заходи	»	-	<u>0,20</u> -	-
	- електропостачання, в т.ч.: загальноміські заходи	»	-	218,57 183,17	-
	- зв'язок і сигналізація	»	-	0,82	-
	- газопостачання в т.ч.: загальноміські заходи	»	-	14,5 10,0	-
	- теплопостачання, в т.ч.: загальноміські заходи	»	-	91,5 76,5	-
	- інженерна підготовка	»	-	5,4	-
	- дощова каналізація	»	-	1,9	

2. ОЦІНКА ЗАПРОПОНОВАНИХ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.

2.1. Аналіз повноти вихідних даних та погоджень проекту.

2.1.1. До повноти вихідних даних зауважень немає.

2.1.2. Детальний план надано на розгляд:

- Департаменту земельних ресурсів КМДА;
- Управління екології та природних ресурсів КМДА;
- Департаменту культури КМДА;
- Управління патрульної поліції у місті Києві Департаменту патрульної поліції;
- Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у м. Києві;
- Головного управління Держпродспоживслужби в м. Києві;
- Департаменту освіти і науки КМДА;
- Департаменту охорони культурної спадщини КМДА.

2.2. Міркування щодо містобудівних, об'ємно-просторових та архітектурно-планувальних якостей об'єкту.

Проект в цілому виконано у відповідності з діючими нормами і правилами на високому професійному рівні.

Загальне функціонально-планувальне рішення в цілому заперечень не викликає.

По роботі можна висловити наступні зауваження:

1. Недостатня кількість зелених насаджень загального користування.
2. Бажано додатково передбачити в межах території проектування розміщення амбулаторії сімейного лікаря.
3. Врахувати новий статус Будинку Українського інституту науково-технічної експертизи та інформації.

ВИСНОВОК:

Рекомендую до розгляду архітектурно-містобудівною радою Детальний план території в межах бульвару Дружби Народів, вул. Велика Васильківська, Щорса, Володимиро-Либідська, Казимира Малевича, залізниці у Голосіївському районі м. Києва.

Відповідальний рецензент:
доктор архітектури,
професор КНУБА



Дьомін М.М.