

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра міського господарства

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи бакалавра**

на тему: «Реконструкція території кварталу з благоустроєм паркової зони
в межах вулиць Шолом-Алейхема, Братиславська, Ореста Левицького та
Кубанської України у Деснянському районі міста Києва»

Новікова Дарія Миколаївна

(ім'я, прізвище, по-батькові)

Київ 2024

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Урбаністики та просторового планування

Виpusкова кафедра: Міське господарство

Освітній ступінь: Бакалавр

Спеціальність: Будівництво та цивільна інженерія

Освітня програма: Міське будівництво та господарство

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету

Мамедов Арліза Махмуд огли

« » 2024 року

ЗАВДАННЯ

**До виконання кваліфікаційної роботи бакалавра
на здобуття освітнього ступеня бакалавра**

Новікова Дарія Миколаївна

(ім'я, прізвище, по-батькові)

1. Тема роботи «Реконструкція території кварталу з благоустроєм паркової зони в межах вулиць Шолом-Алейхема, Братиславська, Ореста Левицького та Кубанської України у Деснянському районі міста Києва» затверджена наказом ректора КНУБА №863/2 від 30.05.2024 року
2. Керівник роботи Апостолова-Сосса Любов Олександрівна, кандидат технічних наук, доцент.
3. Строк подання здобувачем роботи до захисту

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Містобудівний аналіз території

Р.2. Пропозиції по реконструкції кварталів

5. Графічний матеріал за розділами:

Р.1. Ситуаційна схема території

Р.2. Існуючий стан території

Р.3. Мікрорайонна забудова території

Р.4. Радіуси обслуговування території

Р.5. Транспортне обслуговування території

Р.6. Планувальні обмеження території

Р.7. Опорний план території

Р.8. Проектне рішення

Р.9. Пропозиція реконструкції території

Р.10. Схема організації рельєфу

6. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1. Містобудівний аналіз території	
Розділ 2. Пропозиції по реконструкції кварталів	
Остаточне оформлення роботи	
Направлення роботи для перевірки на плагіат	
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	
Направлення роботи на рецензування	

7. Консультації розділів атестаційної випусної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		дата	підпис

Містобудівний аналіз території	Апостолова-Сосса Л.О. канд.технічних наук, доцент		
Пропозиції по реконструкції кварталів	Апостолова-Сосса Л.О. канд.технічних наук, доцент		

8. Дата видачі завдання

Зав. кафедри _____ Апостолова-Сосса Л.О.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник _____ Апостолова-Сосса Л.О.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____ Новікова Д.М.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Зміст

1. МІСТОБУДІВНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ.....	7
1.1 Характеристика місця розташування території	7
1.2 Історична довідка	9
1.3 Перелік об'єктів культурної спадщини	10
1.4 Функціональний аналіз території	10
1.5 Планувальна організація території.....	12
1.6 Характеристика забудови	15
1.7 Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування.....	20
1.8 Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування 30	
1.9 Планувальні обмеження	32
1.10 Основні техніко-економічні показники	33
1.11 Вертикальне планування території	34
1.12 Висновок по містобудівному аналізу території.....	36
2. ПРОПОЗИЦІЇ ПО РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ	37
2.1 Заходи по реконструкції території проектування	37
2.2 Містобудівний розрахунок проєктованих об'єктів	38
2.3 Благоустрій території	45
2.4 Висновки стосовно пропозиції по реконструкції території.....	47
2.5 Список літератури.....	50

1. МІСТОБУДІВНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ

1.1 Характеристика місця розташування території

Територія проектування площею 71,1 га розташована у Деснянському адміністративному районі м. Києва і обмежена вулицями Шолом-Алейхема, Братиславська, Ореста Левицького та Кубанської України у Деснянському районі міста Києва.

Досліджувана територія Лісового масиву межує з півночі через вул. Ореста Левицького з територією 3-го мікрорайону Лісового масиву, з заходу через вул. Братиславська – з територією району ринку «Лісовий», з півдня через вул. Шолом-Алейхема - з житловою і громадською забудовою мікрорайону «Водопарк», зі сходу через вул. Кубанської України – з територією Київського пансіонату ветеранів праці.

Згідно планувальної структури міста територія проектування відноситься до північно-лівобережної планувальної зони, знаходиться в історичній місцевості Дарниця Деснянського житлового району. Ця територія наближена до станції метро «Лісова», парку Кіото, ринку «Юність» та Київського міського медичного коледжу, відноситься до житлової серединної зони містобудівної цінності.

Головні магістралі району проектування: вулиці Шолом-Алейхема, Братиславська, Ореста Левицького та Кубанської України.

Рельєф території переважно рівнинний з незначним ухилом поверхні. Абсолютні відмітки поверхні землі території проекту змінюються від 102,0 м до 108,4 м у БСВ.

Нинішня забудова склалася переважно у 1965 - 2005 рр. Більшість забудови є середньоповерховою, існують незначні ділянки малоповерхової забудови. Переважаюче функціональне призначення забудови – житлово-громадське, існують установи освіти, комунально-складські підприємства, громадська забудова та зелені насадження.

В межах досліджуваної території розташовані такі значні громадські і промислові/комунальні, інженерні об'єкти (повний перелік наведено в табл. 1).

З територією проєктування межує лісова зона та інші квартали Лісового масиву.

На сьогоднішній день інфраструктура території, що розглядається, не має активного розвитку, дуже мала кількість комерційної забудови та недостатньо місць для відпочинку.

Таблиця 1.

Перелік землекористувачів в межах території проєктування

№	назва	адреса	га
1	Дошкільний навчальний заклад № 555	вул. Кубанської України, 33а	1,1
2	Середня школа № 212	вул. Ореста Левицького, 18/2	2,27
3	Середня школа № 152	вул. Ореста Левицького, 18/1	36,02
4	Дошкільний навчальний заклад № 514	вул. Ореста Левицького, 14а	1
5	Центр дитячої та юнацької творчості Деснянського району	вул. Шолом-Алейхема, 15а	0,73
6	Приватна гімназія «Грейс»	вул. Шолом-Алейхема, 1а	1,15
7	ДЮСШ № 14 Деснянського району	вул. Шолом-Алейхема, 5а	0,89
8	Середня школа № 218	вул. Ореста Левицького, 6а	2,16
9	Дитячий садок № 519	вул. Ореста Левицького, 8а	1,06
10	Територіальний відділ поліції № 1 Деснянського РУ ГУ МВС України в м. Києві	вул. Мілютенка, 28б	0,18
11	Цілодобовий продуктовий магазин	вул. Мілютенка, 22а	0,06
12	Тенісний корт		0,48
13	Продуктовий магазин «АТБ» № 131	вул. Шолом-Алейхема, 17	0,23
14	Господарський магазин	вул. Шолом-Алейхема, 17а	0,07
15	Кафе "Берліг"	вул. Шолом-Алейхема, 15б	0,06
16	Спортивний майданчик		0,18
17	Продуктовий магазин «АТБ» № 629	вул. Ореста Левицького, 8а	0,11
18	комерційна будівля	вул. Шолом-Алейхема, 3	0,16
19	Кінотеатр «Кіото»	вул. Мілютенка, 19	1,06
20	Фонтан		0,06

21	Філія № 2 КНП «ЦПМСД № 4» Деснянського району м. Києва	вул. Ореста Левицького, 18а	1,09
22	Сосновий лісок		2,7
23	Сквер		2,37
24	Автостоянка		2,01

1.2 Історична довідка

У минулому територія сучасного Лісового масиву була сформована природними процесами протягом тисячоліть. Тут знаходилися густі ліси, багаті різноманітною флорою та фауною, які слугували місцем проживання для багатьох видів тварин і рослин.

У 18-19 століттях ці території почали освоюватися людьми. Ліси поступово вирубували для отримання деревини та створення сільськогосподарських угідь. Однак, значна частина лісів залишалася недоторканою через складність рельєфу та віддаленість від основних населених пунктів.

З розвитком індустріалізації та урбанізації в першій половині 20 століття почалася більш активна експлуатація лісових ресурсів. В цей період значні частини лісового масиву були вирубані для будівництва промислових об'єктів і житлових кварталів.

В другій половині 20 століття, особливо після Другої світової війни, відбулася активна робота з озеленення міських територій. Були створені численні парки та рекреаційні зони, які включали в себе частини лісових масивів. Ці зони стали популярними місцями відпочинку для мешканців Києва.

Основна забудова на житловому масиві Лісовий здійснювалась у 1965–1973 роках. Мікрорайони забудовані типовими житловими 5- і 9-поверховими будинками і 16-поверховими будинками з вібропрокатних панелей. Для планування мікрорайонів характерні великі озеленені двори з спортивними та ігровими майданчиками.

В межах досліджуваної території не розташовано особливо цінні об'єкти культурної спадщини.

В роботі розроблено ситуаційну схему території (рис.1). На схемі зображено планувальну структуру мікрорайону, межі мікрорайону, межі території, в рамках якої здійснюється проектування, фрагменти чинної містобудівної документації та фотофіксація даної території.

1.3 Перелік об'єктів культурної спадщини

В межах досліджуваної території не розташовано об'єктів культурної спадщини, в т. ч пам'яток архітектури національного значення та місцевого значення. На території проектування існує один дисгармонійний об'єкт, це є новий житловий будинок «Forest». На даний момент, він знаходиться в стані будівництва, та виділяється своєю новою архітектурою та поверховістю серед іншої забудови 1965-1973 років будівництва.

1.4 Функціональний аналіз території

На території проектування розташовані різноманітні зони, серед яких ділянки багатоквартирної житлової забудови, громадських об'єктів, освітні установи, комунальні служби, інженерні об'єкти та медичні заклади. Існуюча забудова, яка переважно складається з житлових будинків середньої та великої поверховості, знаходиться у задовільному стані. Крім того, передбачені зони для відпочинку та рекреації, зокрема парки, дитячі майданчики та спортивні комплекси. Інфраструктура забезпечена основними комунікаціями, такими як водопостачання, електропостачання та каналізація, що відповідає сучасним стандартам. На території також планується розміщення торговельних і розважальних центрів, що сприятиме розвитку комерційної активності та покращенню якості життя мешканців.

Багатоквартирні будинки розташовані на просторих територіях з багатою зеленою насадженістю, включаючи невеличкий сосновий лісок та алеї. Згідно з генеральним планом міста Києва, на цій території можна виділити різні функціональні зони, такі як житлову забудову, громадську забудову, заклади охорони здоров'я, зелені насадження, інженерні об'єкти та споруди.

Відповідно до рішень Генерального плану м. Києва, територія проєктування відноситься до зони середньоповерхової і багатповерхової житлової та громадської забудови, озелених територій.

Таблиця 2.

Функціональний розподіл території проєктування

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
<i>Промислові підприємства та транспортні об'єкти</i>				
1	Гаражі	3,63		
2	Автостоянки	2,01		
	ВСЬОГО	5,64		
<i>Громадська забудова</i>				
1	Навчальні заклади	11,19	210	18613
2	Заклади охорони здоров'я	1,09	63	18613
3	Заклади торгівлі	0,46	9	18613
4	Заклади культурного дозвілля	1,06	11	18613
5	Інші об'єкти	0,18		
	ВСЬОГО	13,98	293	
<i>Житлова забудова</i>				
1	Багатоквартирна забудова	5,42		18613
	ВСЬОГО	5,42		
<i>Комунально-складська забудова, об'єкти інженерної інфраструктури</i>				
1	Комунальні підприємства і складські об'єкти	-		
2	Інженерні об'єкти	0,16		
	ВСЬОГО	0,16		
<i>Озеленені території, неосвоєні території</i>				
1	Зелені насадження загального користування	5,38		
2	Зелені насадження спецпризначення	0,61		
3	Зелені насадження обмеженого призначення	13,06		
	ВСЬОГО	19,05		
<i>Мережа вулиць</i>				

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
1	Вулиці і проїзди (крім внутрішньоквартальних)	26,85		

1.5 Планувальна організація території

Територія включає розташування житлових зон, комерційних об'єктів, громадських будинків та інфраструктури, таких як дороги та парковки. Особлива увага приділяється забезпеченню зелених зон та рекреаційних майданчиків, що створює комфортне середовище для мешканців. Важливим аспектом є також інженерні системи, зокрема водопостачання, каналізація та електропостачання, які повинні бути забезпечені для забудови.

Планування території зазвичай проводиться з урахуванням вимог місцевих влад, архітектурних стандартів та потреб мешканців. Основна мета – створення функціонального та естетичного середовища для проживання і розвитку.

Крім цього, враховується необхідність розташування освітніх та медичних закладів, що забезпечують соціальну інфраструктуру, а також можливості для розвитку громадського транспорту та велосипедної інфраструктури, сприяючи екологічно безпечному пересуванню. Забезпечення належного рівня безпеки та комфорту мешканців є пріоритетним завданням при плануванні таких територій.

У планувальному відношенні проектна територія має ортогональну систему розпланування і поділяється на дві групи кварталів (мікрорайони) площею біля 35,5 га.

До немікрорайонної території належать ділянки об'єктів, установ, організацій і закладів обслуговування населення районного і загальноміського рівня, території зелених насаджень загального користування немікрорайонного рівня, території вулиць і доріг в червоних лініях.

Решта територій, такі як прибудинкові ділянки житлових будинків, території об'єктів повсякденного обслуговування населення (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади торгівлі та побутового обслуговування, житлово-експлуатаційні організації тощо), а також ділянки немагістральних об'єктів інженерної інфраструктури (котельні, трансформаторні підстанції, газорозподільні пункти, насосні станції, свердловини тощо), гаражі та автостоянки (як гостьові, так і для постійного зберігання), які обслуговують мешканців прилеглих територій, зелені насадження обмеженого користування, відносяться до мікрорайонних територій.

Ці території забезпечують функціонування житлових мікрорайонів, задовольняючи щоденні потреби мешканців у освіті, торгівлі, побутових послугах та рекреації. Вони також включають елементи інженерної інфраструктури, необхідні для стабільного та безперебійного забезпечення життєдіяльності населення. Наявність зелених насаджень і рекреаційних зон сприяє створенню сприятливого екологічного середовища та підвищенню якості життя мешканців.

До немікрорайонної території площею 15,76 га відносяться ділянки об'єктів та установ, організацій і закладів обслуговування населення районного і загальноміського рівня, території зелених насаджень загального користування немікрорайонного рівня, території вулиць і доріг у межах червоних ліній, парковки для автомобілів, великі парки та ліси, дороги та проїзди, комунально-складські об'єкти та громадська забудова.

Мікрорайонна територія займає площу 25,82 га. До неї відносяться всі інші території, не включені до немікрорайонних зон.

Вулично-дорожня мережа займає територію площею 29,52 га, включаючи основні дороги, проїзди та інші елементи транспортної інфраструктури, що забезпечують зв'язок між різними частинами району.

Основні транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста здійснюються:

- по вулиці Братиславська, що є важливою магістраллю загальноміського значення і з'єднує житловий район з Броварським проспектом, метро Чернігівська та проспектом Романа Шухевича.

Територією проектування проходять вулиці місцевого значення, а саме:

- Мілютенка, ширина її проїзної частини 14 м, ширина в червоних лініях - 40 м,
- Шолом-Алейхема - ширина проїзної частини 21 м, ширина в червоних лініях - 50 м,
- Кубанської України - ширина її проїзної частини 21 м, ширина в червоних лініях - 50 м.

Крім того, на території проекту проходить вулиця місцевого значення Ореста Левицького, яка також має визначені розміри проїзної частини та червоних ліній. Ширина її проїзної частини 12 м, ширина в червоних лініях - 50 м

Всі вулиці мають тверде покриття, враховуючи міжквартальні проїзди.

Станції метро «Чернігівська» і «Лісова» Святошино-Броварської лінії знаходиться на відстані від 1,25 км до 2,2 км від території проектування. Підвіз пасажирів до станцій метро відбувається за рахунок наземного транспорту.

Громадський пасажирський транспорт представлений:

- від ст. метро «Лісова» до вул. Милославської проходить тролейбусні маршрути № 37 і № 37А, які курсують вздовж Лісового проспекту

- таксомоторні маршрути № 191, 233, 241, 242, 405, 414, 415, 416, 418, 434, 498, 528, 544, 529, 590 з'єднують ділянку проектування з різними станціями метрополітену та іншими місцями тяжіння населення.

- велоінфраструктура досліджуваної території не представлена достатньо добре, відсутні велодоріжки, але велотранспорт пересувається пішохідними тротуарами.

До об'єктів обслуговування автотранспорту відносяться гаражі, автостоянки, які знаходяться на території.

Наразі на території проектування знаходяться загальнодоступні зелені насадження, які розташовані на перехресті вулиць Мілютенка і Шолом-Алейхема. Ця зона представлена неприбраною сосною ділянкою лісу площею близько 3,01 гектара. Крім цього, решта території вкрита досить густими насадженнями обмеженого доступу, які включають в себе насадження біля будинків та громадських закладів (дерева, кущі, газони).

1.6 Характеристика забудови

Забудова кварталів є груповою, переважно багатоквартирна житлова забудова.

Технічний стан забудови переважно задовільний.

Таблиця 3

Оцінка технічного стану забудови

Оцінка технічного стану	Адреси будинків	Загальна площа будинків, кв. м	%
Добрий	Вул. Мілютенка 17в Вул. Мілютенка 28в Вул. Шолом-Алейхема 17б Вул. Кубанської України 31а Вул. Кубанської України 33а	64938,70	0-20%
Задовільний	Вул. Братиславська 26 Вул. Братиславська 28 Вул. Братиславська 30 Вул. Братиславська 30а Вул. Братиславська 32 Вул. Братиславська 32а Вул. Братиславська 34 Вул. Братиславська 34б	320587,40	21-40%

	<p>Вул. Братиславська 36/2</p> <p>Вул. Мілютенка 15а</p> <p>Вул. Мілютенка 22</p> <p>Вул. Мілютенка 24</p> <p>Вул. Мілютенка 26</p> <p>Вул. Мілютенка 26а</p> <p>Вул. Мілютенка 28</p> <p>Вул. Мілютенка 28а</p> <p>Вул. Мілютенка 30/12</p> <p>Вул. Ореста Левицького 18</p> <p>Вул. Ореста Левицького 20</p> <p>Вул. Ореста Левицького 22</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 1</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 5</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 7/20</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 9</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 11</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 11а</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 13</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 13а</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 15</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 15б</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 19</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 19а</p> <p>Вул. Шолом-Алейхема 17а</p> <p>Вул. Кубанської України 25/21</p> <p>Вул. Кубанської України 27</p> <p>Вул. Кубанської України 29</p> <p>Вул. Кубанської України 31</p> <p>Вул. Кубанської України 33</p> <p>Вул. Кубанської України 35/24</p> <p>Вул. Кубанської України 29а</p>		
Незадовільний	<p>Вул. Ореста Левицького 4</p> <p>Вул. Ореста Левицького 6</p> <p>Вул. Ореста Левицького 8</p>	113617,50	41-60%

	Вул. Ореста Левицького 8б Вул. Ореста Левицького 14 Вул. Ореста Левицького 16 Вул. Мілютенка 17 Вул. Мілютенка 17а Вул. Мілютенка 17б		
Ветхий	-	-	61-80%
Непридатний	-	-	81-100%
Разом		499143,60	

Існуючий житловий фонд в межах даного проекту представлений багатоквартирною забудовою 5-16 поверхів. Житловий фонд багатоповерхової забудови становить 409 964,09 м² загальної площі квартир.

Середня поверховість будинків становить 9 поверхів.

Чисельність мешканців, що проживають в багатоквартирній забудові, прийнята за даними Деснянської районної адміністрації м. Києва і становить 18613 тис. осіб, середня житлова забезпеченість по багатоповерховій забудові становить 23,5 м² на мешканця.

Нижче, в таблиці 4, наведені дані про існуючий житловий фонд та розселення кварталів існуючої багатоквартирної забудови.

Паспорт існуючої багатоквартирної житлової забудови

№ з/п	Адреса	Поверх	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв.м	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, (кв. м)	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб.
1	вул. Шолом-Алейхема, 1	9	9511,90	8556,00	0	149	373
2	вул. Шолом-Алейхема, 5	9	9475,70	8556,52	0	180	450
3	вул. Мілютенка, 15а	9	24816,10	23022,00	0	432	1080
4	вул. Мілютенка, 17в	17	17235,00	16255,00	0	214	535
5	вул. Мілютенка, 17б	16	6652,20	3232,00	0	126	315
6	вул. Мілютенка, 17а	16	16750,20	14240,00	0	126	315
7	вул. Мілютенка, 17	16	16723,10	15254,00	0	126	315
8	вул. Ореста Левицького, 8б	9	8097,90	8097,90	0	140	350
9	вул. Ореста Левицького, 8	9	11761,10	10633,00	0	216	540
10	вул. Ореста Левицького, 6	9	8500,00	4876,00	0	144	360
11	вул. Ореста Левицького, 4	9	8438,10	4918,00	0	140	350
12	вул. Братиславська, 36	9	11656,60	6593,00	0	216	540
13	вул. Братиславська, 34	9	9473,60	8599,68	0	180	450
14	вул. Братиславська, 34а	9	4439,70	3585,63	0	117	293
15	вул. Братиславська, 32	9	18473,60	16599,68	0	180	450
16	вул. Братиславська, 32а	9	4439,70	4085,63	0	117	293
17	вул. Братиславська, 30	5	3174,40	1882,50	0	68	170
18	вул. Братиславська, 30а	5	11761,10	10633,00	0	135	338
19	вул. Братиславська, 28	5	3177,80	2879,10	0	68	170
20	вул. Мілютенка, 30/12	9	9924,10	8298,00	0	216	540
21	вул. Мілютенка, 28	9	10654,40	9026,70	0	215	538
22	вул. Мілютенка, 28а	9	9325,10	8632,00	0	180	450
24	вул. Мілютенка, 28в	16	19432,00	18607,00	0	111	278
25	вул. Мілютенка, 26	5	2916,90	2584,00	0	68	170
27	вул. Мілютенка, 24	5	2916,90	2584,00	0	68	170

№ з/п	Адреса	Повеховість	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв.м	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, (кв. м)	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб.
28	вул. Мілютенка, 22	5	2916,90	2584,00	0	68	170
29	вул. Шолом-Алейхема, 11а	5	3144,10	2989,00	0	135	338
30	вул. Шолом-Алейхема, 7/20	9	17963,30	16228,00	0	162	405
31	вул. Шолом-Алейхема, 11	5	11761,00	10633,00	0	135	338
32	вул. Шолом-Алейхема, 9	9	7987,30	6248,00	0	162	405
33	вул. Шолом-Алейхема, 13	9	7888,00	5216,00	0	162	405
34	вул. Шолом-Алейхема, 15	9	10069,20	9512,00	0	216	540
35	вул. Шолом-Алейхема, 13а	9	8381,60	5252,90	0	162	405
36	вул. Шолом-Алейхема, 15б	9	9343,10	8275,00	13295,4	162	405
37	вул. Шолом-Алейхема, 17а	9	8076,60	7156,00	0	162	405
39	вул. Шолом-Алейхема, 19	9	10053,40	9835,00	0	216	540
40	вул. Шолом-Алейхема, 19а	5	2987,90	2838,00	0	70	175
41	вул. Шолом-Алейхема, 21/25	9	19413,00	18922,75	0	216	540
42	вул. Кубанської України, 27	5	2793,50	2535,00	0	66	165
43	вул. Кубанської України, 29	5	2889,10	2279,00	0	68	170
44	вул. Кубанської України, 29а	5	3144,10	3144,10	0	135	338
45	вул. Кубанської України, 31	5	11761,10	10633,00	0	68	170
47	вул. Кубанської України, 33	9	8434,00	6336,00	0	180	450
48	вул. Кубанської України, 35/24	9	10066,80	9251,00	0	216	540
50	вул. Ореста Левицького, 22	9	7177,00	6815,00	0	142	355
51	вул. Ореста Левицького, 20	9	7177,00	6815,00	0	142	355
52	вул. Ореста Левицького, 18	9	20009,40	19163,00	0	432	1080
53	вул. Ореста Левицького, 16	9	16685,50	15073,00	0	36	90

№ з/п	Адреса	Повеховість	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв.м	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, (кв. м)	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб.
	Всього		469850,10	409964,09	13295,4	7445	18613

В існуючих житлових будинках розміщені вбудовано-прибудовані приміщення загальною площею 13295,4 кв. м.

В основному багатоквартирний житловий фонд представлений п'яти- та дев'ятиповерховими будинками періоду (1965-2005 рр.), під час якого здійснювалася основна забудова житлового масиву Лісовий.

Населення житлового мікрорайону складає 18 613 тис. осіб, щільність населення у багатоквартирній забудові становить 450 осіб/га згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5.

1.7 Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування

Згідно з завданням проектування, було проведено перевірку та аналіз існуючого стану установ та підприємств, що обслуговують досліджувану територію.

Громадський центр районного значення розташований на вулиці Мілютенка, де знаходиться кінотеатр Кіото. В межах мікрорайону розташовані заклади дитячої шкільної і дошкільної освіти: 3 школи та 3 дитсадки.

На обмеженій вулицями Шолом-Алейхема, Братиславська, Ореста Левицького та Мілютенка території функціонують: 1 дитячий дошкільний заклад, 1 загальноосвітня школа, 1 приватний ліцей, 1 спортивна школа, 2 аптеки, кінотеатр, фонтан, відділення Ощадбанку та ПриватБанку, поштове відділення

№232 «Нова пошта», 2 заклади громадського харчування, магазини продовольчих і непродовольчих товарів тощо.

На території, обмеженій вулицями Шолом-Алейхема, Мілютенка, Ореста Левицького та Кубанської України, діють 2 дитячих дошкільних заклади, 2 загальноосвітні школи і 1 аптека, відділення поліції, відділення Ощадбанку, поштомат «Нова пошта» №7671, 5 закладів громадського харчування, установа охорони здоров'я, спортивний комплекс, магазини продовольчих і непродовольчих товарів та інше.

У межах даної проектної території склалася недостатньо розвинена мережа підприємств та установ обслуговування, що не в повній мірі задовольняє повсякденні та періодичні потреби населення в продовольчих і непродовольчих товарах, місцях для відпочинку дорослих та дітей та фінансових послугах.

Установи народної освіти в межах проектної території представлені:

- дошкільними навчальними закладами:

дошкільний навчальний заклад № 555 (проектна потужність – 220 місць);

дошкільний навчальний заклад № 514 (220 місць)

та дошкільний навчальний заклад № 519 (220 місць);

- загальноосвітніми навчальними закладами:

Середня школа №212 (230 учнів)

Середня школа №152 (532 учнів)

Середня школа №218 (485 учнів)

та приватна гімназія «Грейс» (180 учнів).

Радіуси обслуговування території народної освіти дотримуються.

На території проекту розташована дитяча поліклініка та низка аптек, включаючи як державні, так і комерційні заклади, що працюють у кожному кварталі.

Також на цій території розташовані спортивні об'єкти, зокрема студія фітнесу і танців, а також кілька футбольних та баскетбольних стадіонів.

Культурні та мистецькі установи представлені кінотеатром та зонами відпочинку з фонтаном.

Крім того, на проектній території працює чимало торговельних підприємств, зокрема продуктових магазинів, таких як мережа "АТБ" та інші, розташованих у кожному кварталі, а також супермаркет "Аврора" та інтернет-магазин "Розетка".

Загальна торговельна площа зазначених підприємств орієнтовно складає 937,4 тис. кв. м.

Підприємства громадського харчування представлені підприємствами кав'ярні, фаст-фуду та піцерії.

До підприємств, що надають послуги безпосереднього обслуговування населення в межах проектної території, відносяться перукарні, салони краси. Загалом у цьому районі функціонують 6 таких підприємств, які надають 39 робочих місць, розподілені неоднаково між різними мікрорайонами.

Крім того, на території проекту розташовані фінансові установи, такі як відділення "Ощадбанку", "Приват-Банку", ломбард, а також відділення служб доставки "Нова пошта" та Meest пошта.

Радіуси обслуговування дотримуються.

Узагальнена характеристика існуючої мережі підприємств та установ обслуговування наведена в табл.5.

Перелік існуючих підприємств і установ обслуговування для населення

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування
<i>Дошкільні навчальні заклади</i>				
Дошкільний навчальний заклад № 555	вул. Кубанської України, 33а	Місць дітей	220 місць	М
Дошкільний навчальний заклад № 514	вул. Ореста Левицького, 14а		220 місць	М
Дитячий садок № 519	вул. Ореста Левицького, 8а		220 місць	М
	Всього		660	
<i>Загальноосвітні навчальні заклади</i>				
Середня школа № 212	вул. Ореста Левицького, 18/2	Місць дітей	230 дітей	М
Середня школа № 152	вул. Ореста Левицького, 18/1		532 дітей	М
Приватна гімназія «Грейс»	вул. Шолом-Алейхема, 1а		180 дітей	М
Середня школа № 218	вул. Ореста Левицького, 6а		485 дітей	М
	Всього		1 427	
<i>Підприємства продовольчої торгівлі</i>				
АТБ-маркет	вулиця Шолом-Алейхема, 17	м ² торг. площі/ роб.місць	230	<u>ММ</u> М
АТБ-маркет	вулиця Ореста Левицького, 8а		180	<u>ММ</u> М
Продуктовий магазин «Мій магазин»	вулиця Мілютенка, 24		61,4	М
Пивний магазин Beer Market	вулиця Мілютенка, 20		51,8	М
Продуктовий магазин «Buffet»	вулиця Кубанської України, 29		65	М

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування
М'ясний магазин «Наша ряба»	вулиця Шолом-Алейхема, 19		50,8	М
Продуктовий ринок «Ринок»	вулиця Шолом-Алейхема, 19а		174,2	М
Пивний магазин «Море пива»	вулиця Шолом-Алейхема, 17а		63,2	М
Продуктовий магазин «Твій сирочок»	вулиця Шолом-Алейхема, 17		61	М
	Всього		937,4	
<i>Підприємства непродовольчої торгівлі</i>				
Квіти Di&Flowers	вулиця Шолом-Алейхема, будинок 17	м ² торг. площі/ роб.місць	41,6	М
Автомагазин «Avtorv»	вулиця Кубанської України, 29		38,7	М
Оптика Fielmann	вулиця Кубанської України, 31а		40,2	М
Плінтус Kluchuk	вулиця Кубанської України, 33А		84,3	<u>ММ</u> М
Супермаркет Аврора	вулиця Шолом-Алейхема, 17		120,1	М
Магазин автозапчастин	вулиця Мілютенка, 15		65	М
Студія SugarLady	вулиця Кубанської України, 33А, 1 під'їзд, 15 пов		68	М
Інтернет-магазин Розетка	вулиця Мілютенка, 19		55	<u>ММ</u> М
Аптека-Подорожник	вулиця Братиславська, 26		31,5	<u>ММ</u> М
	Всього		544,4	
<i>Підприємства громадського харчування</i>				
Кав'ярня Coffeeroom	вулиця Мілютенка, 20/7	м ² площі/ місць	40,2	М

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування
Кофейня "Vse sVoi"	вулиця Ореста Левицького, 16		37,6	М
Фастфуд HotMeat	вулиця Мілютенка, 19		34,2	М
Квіткова кав'ярня	вулиця Кубанської України, 31А		80,4	М
Kunsey sushi	вулиця Шолом-Алейхема, 5		74,8	М
Піцерія Mamamia!	вулиця Мілютенка, 19		120,7	<u>ММ</u> М
	Разом		387,9	
Підприємства побутового обслуговування				
Салон краси Sweet Time	вулиця Братиславська, 28	роб. місць	6	М
Салон краси BodyNailStudio	вулиця Мілютенка, 24		7	М
Перукарня "Анастасія"	вулиця Кубанської України, 25/21		5	М
Салон краси «М&М»	вулиця Кубанської України, 33а		7	М
Перукарня "АКТУАЛЬ"	вулиця Мілютенка, 19		6	М
Імідж-студія "Далія"	вулиця Шолом-Алейхема, 15		8	М
	Разом		39	
Заклади фінансування та кредитування				
Банк «Ощадбанк»	вулиця Братиславська, 30	об'єкт м ² норм. пл.	51,2	<u>ММ</u> М
Ломбард	вулиця Братиславська, 34		21,8	<u>ММ</u> М
	Разом		73	
Установи дозвілля, клуби				
Кінотеатр Кіото	вулиця Мілютенка, 19	місць	220	М
	Разом		220	
Установи культури і мистецтва				

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування
Центр дитячої та юнацької творчості	вулиця Шолом-Алейхема, 15а	м ² заг.пл.	630	М
	Разом		630	
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи</i>				
Фітнес мікс. Студія фітнесу і танців	вулиця Кубанської України, 31а	м ² заг.пл.	890	М
Філія № 2 КНП «ЦПМСД № 4»	Вулиця Ореста Левицького 18а	/	1090	<u>ММ</u>
	Разом	відв.за день	1 960	М
<i>Інші заклади</i>				
Нова Пошта. Поштомаст №7671	вулиця Шолом-Алейхема, 17б	об'єкт	1	<u>М</u>
Нова Пошта. Поштове відділення №232	вулиця Ореста Левицького 8Б		1	<u>ММ</u>
Meest ПОШТА відділення №1186	на касі, вулиця Шолом-Алейхема, 17Г		1	<u>М</u>
	Разом		3	

Аналіз забезпеченості установами громадського обслуговування території наведено в табл. 6.

Розрахунок установ та підприємств обслуговування населення

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	
<i>Установи народної освіти</i>							
1	Дошкільні навчальні заклади	місць	34	633	660	-	
2	Загальноосвітні школи	місць	114	2122	1427	-	
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи</i>							
4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	447	427	-	
5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² загальної площі	70	1303	890	-	
6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	80	1489	386	1 100	На місці закинутого футбольного поля облаштувати вуличний тренажерний комплекс
<i>Установи культури і мистецтва</i>							
7	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності	м ² площі підлоги	50	931	630	-	
8	Кінотеатри та відеозали	місць	12	223	220	-	

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	
9	Культові споруди	м ² загальної площі	-	-			
<i>Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування</i>							
10	Магазини продовольчих і непродовольчих товарів	м ² торгової площі	245,2	4564	1 481,8	3 000	В більшості розташування може бути на перших поверхах будинків, та на вільній прибудинковій території.
11	Підприємства громадського харчування	місць	7	130	387,9	-	
12	Підприємства безпосереднього побутового обслуговування населення	робочих місць	2	37	39	-	
13	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну	10	186	0	186	Нове будівництво на місці закинутого кафе біля АТБ, будівлю рекомендовано розділити на 2 частини окремо для пральні та хімчистки
14	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну	4	74,5	0	74,5	
<i>Кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</i>							
15	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	3	3	-	

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхід но за розраху нком	Існуючі, що зберігают ься на перспект иву	Нове будів ницт во	
16	Відділення і філіали ощадного банку комерційні банки	опер. місце	1 операційне місце на 1-2 тис. осіб	9	5	-	
Установи житлового-комунального господарства							
17	ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	1	1	-	
18	Пункт прийому вторинної сировини від населення	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	1	0	-	
19	Пожежні депо	Пожежний автомобіль	1 на 20,0 тис. осіб	1	0	-	

1.8 Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування

Аналіз рівня благоустрою і озеленення території Лісового масиву та забезпечення місцями для паркування є важливим аспектом для забезпечення комфортного життя жителів цього району. Лісовий масив – це район, який має потенціал для розвитку завдяки своїй лісистій місцевості та розташуванню неподалік від основних транспортних артерій.

Територія має велику кількість господарських майданчиків, автостоянок та спортивних майданчиків, а також має високий рівень зелених насаджень вулиць та дворових територій.

Однак, щодо ігрових майданчиків для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, а також майданчиків для відпочинку дорослого населення, існує нестача таких об'єктів. (див. табл. 7).

Таблиця 7

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу	Забезпеченість		
			Розрахункова, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	111 678	116 081	-
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	13 613	3 444	10 169
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	3 722	960	2 762

4	Майданчики для господарських цілей	0,1	1 861	1 893	-
5	Майданчики для вигулювання домашніх тварин	0,3	5 583,9	5 560	23,9
6	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	14 890	15 816	-
7	Майданчики для занять фізкультурою	0,2	3 722	7 830	-

На даний час зелені насадження загального користування на території проєктування представлені великими відкритими просторами з деревами, кущами, газонами, стежками для прогулянок, лавками та можливостями для спортивних та культурних заходів. Невеличка ділянка скверу розташована на вул. Мілютенка та Шолом-Алейхема, а також на вул. Братиславська. Решта території досить щільно озеленена насадженнями обмеженого користування – насадження прибудинкових територій і територій громадських закладів (дерева, чагарники, газони).

Вздовж вулиць та в межах розв'язок існують смугові захисні та декоративні насадження (дерева, газони). Зелені насадження на території існуючої багатоквартирної забудови відносяться до озеленених територій обмеженого користування.

Територія характеризується високим рівнем озеленення вулиць та дворових просторів 20 м²/особу (згідно діючих нормативів, озеленення житлових районів має складати не менше 40 %, або 6 м²/особу).

Потреба в машино-місцях для житлової забудови визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5 для центральної зони м. Києва з розрахунку 1 місця постійного зберігання на 1 квартиру та 0,15 місця гостьової автостоянки на 1 квартиру (кількість машино-місць для однокімнатних квартир визначається з використанням коефіцієнта 0,5) [12].

**Місця постійного та тимчасового зберігання автомобілів
для мешканців багатоквартирної забудови**

Квартал	Загальна кількість квартир	Чисельність населення (кільк. осіб)	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
			<i>Розрахункові</i>	<i>Існуючі</i>	<i>Розрахункові</i>	<i>Існуючі</i>
1	3074	7685	3074	1998	461	323
2	4371	10928	4371	2841	655	463
Разом	7445	18613	7445	4839	1116	786

1.9 Планувальні обмеження

Планувальні обмеження території 2-го мікрорайону Лісового масиву в Києві визначаються рядом нормативних документів та регуляторних актів, які регулюють забудову, благоустрій та використання території, а саме:

- 1 Генеральний план Києва:** Основний документ, що визначає стратегічний розвиток міста, включаючи території мікрорайонів.
- 2 Державні будівельні норми (ДБН):** Встановлюють технічні вимоги до будівництва, благоустрою та інженерних мереж.
- 3 Місцеві нормативні акти:** Включають рішення Київської міської ради, розпорядження міського голови та інші локальні нормативи.

Планувальні обмеження спрямовані на забезпечення комфортного та безпечного проживання жителів, збереження екологічної рівноваги та створення сприятливих умов для розвитку мікрорайону. Дотримання цих обмежень дозволяє ефективно використовувати територію та забезпечувати високий рівень благоустрою.

За санітарно-гігієнічними параметрами стану навколишнього природного середовища та за нормами санітарних правил планування і забудови територій ділянка в межах детального плану території в межах вулиць Кубанської України, Шолом-Алейхема, Братиславської та Ореста Левицького в Деснянському районі м. Києва придатна для комплексної забудови з об'єктами житлового, громадського, адміністративного призначення, об'єктами соціальної інфраструктури та паркінгами.

Земельна ділянка розташована поза охоронними зонами об'єктів природно-заповідного фонду та охоронюваного ландшафту. Район знаходиться в зоні регулювання висоти забудови із умов безпеки польотів МА "Київ" (Жуляни).

Санітарно-захисні зоні від:

Автостоянки – 20-25 м

СТО – 50 м.

АЗС – 50 м.

1.10 Основні техніко-економічні показники

Таблиця 9

Основні техніко-економічні показники житлової забудови мікрорайону / групи кварталів

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	53
2	Кількість квартир	одиниць	7 445
3	Загальна площа квартир	м ²	409 964,09
4	Чисельність мешканців	осіб	18 613
5	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	23,5
6	Територія житлової забудови	га	46,9
7	Мікрорайонна територія	га	71,1
8	Щільність населення	осіб/га	450

1.11 Вертикальне планування території

Вертикальне планування території – це комплекс робіт, спрямованих на формування та організацію рельєфу місцевості, що дозволяє забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, оптимальні умови для росту дерев та інших рослин, а також ефективну систему водовідведення.

Головна вулиця:

Задана пряма довжиною $L=204$ м, з відмітками на кінцях $H_a=104,05$, $H_b=101,96$. Уклон по прямій визначаємо за формулою:

$$i = \frac{H_a - H_b}{L} = \frac{104,05 - 101,96}{102} = 0,012 = 12\text{‰}$$

Знаходимо найближчу точку до проектної відмітки 101,96 (при перерізі рельєфу

$\Delta h=0,20$ м, тобто кожне наступне значення кратне 0,2)

$$l_1 = \frac{102,00 - 101,96}{0,012} = 5,2$$

Відстань відхилення горизонталі від перпендикуляра до лінії бортового каменю:

$$l_2 = \frac{0,5B * i_{\text{поп}}}{i_{\text{позд}}} = \frac{0,5 * 14 * 0,02}{0,012} = 17,5$$

Наступні точки будуються на відстані:

$$l_3 = \frac{\Delta h}{i} = \frac{0,2}{0,012} = 16,7$$

Другорядна вулиця:

Задана пряма довжиною $L=77$ м, з відмітками на кінцях $H_a=104,00$, $H_b=103,00$. Уклон по прямій визначаємо за формулою:

$$i = \frac{H_a - H_b}{L} = \frac{104,00 - 103,00}{77} = 0.007 = 7\text{‰}$$

Відстань відхилення горизонталі від перпендикуляра до лінії бортового каменю:

$$l_2 = \frac{0.5B * i_{\text{поп}}}{i_{\text{позд}}} = \frac{0.5 * 7 * 0.02}{0.007} = 13,2$$

$$l_3 = \frac{\Delta h}{i} = \frac{0.2}{0.005} = 28,6$$

При вертикальному плануванні перехресть необхідно виконати дві найважливіші вимоги:

1. забезпечити зручність транспортного та пішохідного руху;
2. сприяти водовідведенню

поверхневих вод. Реалізації цих вимог

сприяють такі умови:

- при перехрещенні вулиць різних категорій поперечний профіль змінюється від двоскатного до односкатного відповідного напрямку і значенню повздовжнього уклону головної;
- при перехрещенні рівнозначних вулиць найчастіше поперечні профілі обох вулиць змінюються на односкатні. При цьому в центрі перехрестя утворюється односкатна поверхня;
- вулицю, по якій прокладено полотно трамваю, слід розглядати як головну;
- не можна допускати утворення безстокових місць на перехрестях, які не обладнані закритою дощовою каналізацією.[7]

1.12 Висновок по містобудівному аналізу території

Цей проект має велике значення для покращення якості життя мешканців району. Створення паркової зони сприятиме підвищенню екологічної чистоти, забезпечить мешканцям місце для відпочинку та активного дозвілля, а також покращить загальний вигляд міського простору.

Основними проблемами району забудови, що досліджується, є:

- Застаріла інфраструктура:
Багато будинків були збудовані в 1960-1970-х роках і потребують капітального ремонту та стара інженерна інфраструктура, включаючи системи водопостачання та водовідведення.
- Відсутнє належне забезпечення місцями тимчасового і постійного зберігання автотранспорту, проблеми з дорожнім покриттям на деяких вулицях та перевантаженість громадського транспорту, особливо у години пік.
- Потреба в оновленні культурних і спортивних об'єктів, особливу увагу слід звернути на закинуті спортивні майданчики території .
- Достатня кількість зелених зон та парків , які не облаштовані для відпочинку населення, також недостатня кількість ігрових майданчиків для дітей дошкільного та шкільного віку.
- наявність незавершеного будівництва житлового комплексу «Forest» — це багатоквартирний житловий комплекс зі змінною поверховістю на першій лінії вулиці Шолом-Алейхема, який є дисгармонійним об'єктом даної території

2. ПРОПОЗИЦІЇ ПО РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ

У зв'язку з дефіцитом території для відпочинку, площі для комерції та нераціонально використаної території паркування автомобілів, в рамках проекту пропоную комплекс наступних реконструктивних заходів для даної території:

- реструктуризація існуючого землекористування на вул. Мілютенка, а саме територія автопарковки біля кінотеатру Кіото, а по іншу сторону автостоянки №14 Київської Міської Організації Всеукраїнської Спілки Автомобілістів
- реновація закинутої громадської території, яка передбачає демонтаж будівлі, та новому будівництві не змінюючи існуючого функціонального використання території.
- комплексний благоустрій території на території соснового лісу та території кінотеатру Кіото.

2.1 Заходи по реконструкції території проєктування

Реструктуризація існуючого землекористування.

На території північно-східної частини кварталу №1, який розташований між вул. Шолом-Алейхема, Мілютенка. Ореста Левицького та Братиславська, існує автостоянка, яку пропонується реструктурувати. Замість наземного паркування, яке займає багато простору, спорудити підземний паркінг під зоною ігрового майданчика та зоною відпочинку дорослого населення.

Будівництво підземних паркінгів є ефективним способом вирішення проблеми паркування в густонаселених районах. Це дозволяє зберегти зелені зони на поверхні та забезпечити зручні місця для паркування.

Також а території західної частини кварталу №2, який розташований між вул. Шолом-Алейхема, Мілютенка. Ореста Левицького та Кубанської України, існує автостоянка №14 Київської Міської Організації Всеукраїнської Спілки Автомобілістів, яку пропонується реструктурувати на зону відпочинку та вигулу домашніх улюбленців з підземним паркінгом.

Реновація існуючої житлової і громадської території.

До передбачених заходів реновації території з метою забезпечення раціонального землекористування відноситься знесення непридатної громадської забудови, яка колись функціонувала як кафе, на даний момент це закинута будівля.

Пропонується демонтаж будівлі та будівництво нового кафе з використанням даху будівлі для створення зеленої зони та зон відпочинку.

Комплексний благоустрій.

На території біля вул. Мілютенка та Шолом-Алейхема знаходиться неупорядкований сосновий лісок, в якому пропонується створити більшу кількість зон для відпочинку та прогулянок та організувати на цій території невеличку комерційну ділянку у вигляді тематичного кафе. Важливо підтримувати стан лісу та розвивати нові зелені насадження для покращення екологічної ситуації та надання можливостей для відпочинку.

Також очищення територій від сміття, регулярне обслуговування зелених насаджень, боротьба з шкідниками та хворобами рослин – це важливі заходи для збереження екосистеми району.

2.2 Містобудівний розрахунок проєктованих об'єктів

Ділянка реконструкції 1 на вул. Мілютенка

Реструктуризація автостоянки на підземний паркінг з надбудовою ігрової зони та зони відпочинку для дорослого населення є відмінним способом оптимізації використання простору: збільшення кількості зелених зон для відпочинку та ігрових майданчиків для дітей, залишаючи комфортні умови для паркування автомобілів. [18]

Для розрахунку підземного 1-рівневого паркінгу на ділянці площею 4006 м², необхідно визначити кількість можливих паркувальних місць, врахувати необхідні проїзди, а також зони для маневрування.

Стандартне паркувальне місце має приблизно 2.5 метри ширини і 5 метрів довжини. Проте, додатково потрібно врахувати простір для маневрування, доступу та безпеки, що збільшує необхідний простір до 25-30 м² на одне місце.

Необхідно передбачити простір для проїздів і маневрування. Це зазвичай займає приблизно 25-30% загальної площі паркінгу.

З урахуванням вищенаведеного, загальна площа, яка використовується для паркувальних місць, може бути приблизно 70-75% від загальної площі ділянки:

$$\text{Площа для паркувальних місць} = 4006 \text{ м}^2 \times 0.70 = 3004,5 \text{ м}^2$$

$$\text{Кількість місць} = 3004,5 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2 \text{ на одне місце} = 120 \text{ місць}$$

Щодо дитячої ігрової зони та зони відпочинку для дорослих необхідно передбачити встановлення сучасних ігрових майданчиків, безпечних для дітей, з використанням натуральних матеріалів, озеленення території, створення місць для відпочинку батьків, встановлення лавок та навісів.

Дозволені всі види дитячого обладнання: спортивні та ігрові комплекси, майданчики для дітей з інвалідністю, міні-зони.

Всі елементи на дитячих майданчиках відповідають нормативам ДСТУ і повинні мати сертифікати якості. Вони можуть бути виготовлені з термодерева, дерева, пластика, металу, гуми. Несучі конструкції виготовляють зі сталі, стійкої до корозії. Майданчики встановлюють на піску або гумової поверхні.[19]

Вимоги до обладнання та елементів:

- Відповідність віковій групі.
- Мінімальний і очевидний ризик при грі.
- Під усіма потенційно небезпечними елементами розташоване м'яке покриття.
- Дорослі мають доступ всередину комплексу, щоб надати допомогу дітям.
- Вода на поверхні не скупчується і йде у вільний стік.
- Доступність для прибирання.

Дитяча зона займає 60% на даній території реконструкції - 2 403,6 м²; доросла зона займає 40%- 1 602,4 м².

Ділянка реконструкції 2 на вул. Мілютенка

Створення комплексного благоустрою для території біля вулиць Мілютенка та Шолом-Алейхема, де знаходиться неупорядкований сосновий лісок площею 3,01 га, необхідно передбачити встановлення альтанок, лавочок, майданчиків для відпочинку та ігрових зон, також важливим аспектам є влаштування стежок та доріжок, які забезпечують безпечний доступ до різних частин лісу.

Важливо зберегти природний ландшафт лісу, та можливо в деяких місцях поповнити асортимент озеленення, наприклад верес звичайний, жимолость, глід звичайний та інші. [18]

Також є зони дитячої ігрової зони для дітей шкільного та дошкільного віку, яка в загальному займає площу 2 000 кв.м та зони для відпочинку дорослого населення - 2 500 кв.м.

Також цікавим проектним рішенням є будівництво на території зеленої зони кафе площею 220 кв.м, створення кафе в парку вимагає врахування багатьох аспектів, щоб забезпечити його гармонійне поєднання з природним ландшафтом, а також комфорт для відвідувачів.

Потрібно врахувати зони комфорту, тобто розподілити кафе на зовнішню та внутрішню зону, зовнішня зона буде у вигляді тераси, а внутрішня – закритого панорамного приміщення.

Поверховість- 2 поверхи. Загальна площа: $220 * 0,85 * 2 = 374$

Кухня та підсобні приміщення займають 35% - 130 кв.м ($374 * 0,35$), решта приміщення – 244 кв.м

Кількість працівників беремо з розрахунком 7 кв.м на 1 працюючого : $130 / 7 = 19$ працюючих.

Кількість відвідувачів беремо з розрахунком 2 кв.м на відвідувача : $244 / 2 = 122$ відвідувачів.

Ділянка реконструкції 3 на вул. Мілютенка

Перетворення існуючої автостоянки на сучасний багатофункціональний комплекс, що включає підземний паркінг та надземну зону для відпочинку,

створюючи комфортні умови для паркування автомобілів та відпочинку місцевих жителів.

Стандартне паркувальне місце має приблизно 2.5 метри ширини і 5 метрів довжини. Проте, додатково потрібно врахувати простір для маневрування, доступу та безпеки, що збільшує необхідний простір до 25-30 м² на одне місце.

Необхідно передбачити простір для проїздів і маневрування. Це зазвичай займає приблизно 25-30% загальної площі паркінгу. [20]

З урахуванням вищенаведеного, загальна площа, яка використовується для паркувальних місць, може бути приблизно 70-75% від загальної площі ділянки:

$$\text{Площа для паркувальних місць} = 2917 \text{ м}^2 \times 0.70 = 2042 \text{ м}^2$$

$$\text{Кількість місць} = 2042 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2 \text{ на одне місце} = 85 \text{ місць}$$

Для облаштування зони відпочинку потрібно влаштування газонів та декоративних елементів, висадка дерев, кущів та квітів для створення привабливого ландшафту, мощення доріжок та встановлення лавочок.

Екологічні заходи:

- Використання екологічно чистих матеріалів.
- Забезпечення належного догляду за новими насадженнями.
- Впровадження системи збору та утилізації сміття.

Зона для ігор з дітьми становить 50% заданої території для реконструкції - 1 458,5 м²; зона для відпочинку дорослого населення 50%- 1 458,5 м².

Ділянка реконструкції 4 на вул. Мілютенка та Ореста Левицького

Перетворення території навколо кінотеатру "Кіото", площею 1,06 га, на привабливий, функціональний та екологічно чистий простір для відпочинку та розваг місцевих жителів і гостей міста.

- Вхідна зона та площа перед кінотеатром: Висадка декоративних дерев, кущів та квітів, влаштування лавочок, альтанок
- Зона для проведення заходів: Будівництво відкритої сцени та амфітеатру для проведення культурних заходів, виступів та кінопоказів на відкритому повітрі.
- Тиха зона для відпочинку: Розміщення альтанок та лавочок для тихого відпочинку та реставрація існуючого фонтану
- Парковка: Парковка для відвідувачів, включаючи місця для людей з обмеженими можливостями.
- Адміністративні та технічні приміщення: Офіси, складські приміщення, технічні зони для обслуговування кінотеатру. [18]

Також облаштування території мережею нових пішохідних та велосипедних доріжок, встановлення сучасних енергоефективних освітлювальних приладів та камер відеоспостереження для забезпечення безпеки, використання місцевих видів рослин для озеленення території. Забезпечення належного догляду за новими насадженнями та впровадження системи збору та утилізації сміття.

Для дитячої зони виділено площу 2 000 кв.м

Зона відпочинку і зелені насадження - 1 500 кв

Парковка – 1 500 кв.м

Зона для проведення заходів – 3 000 кв.м

Адміністративні та технічні приміщення – 100 кв.м

Ділянка реконструкції 5 на вул. Шолом-Алейхема

Перетворення закинутої громадської території на сучасний, функціональний та привабливий простір, зберігаючи її первісне призначення.

Дана будівля потребує демонтажу, нове будівництво включає в себе нову будівлю з використанням даху для зеленої зони, тому невід'ємною частиною є встановлення системи гідроізоляції та дренажу та підбір і висадка дерев, кущів та квітів з урахуванням їх витривалості до умов на даху.

Поверховість - 1 поверх

Площа забудови 200кв.м, кухня та підсобні приміщення займають 35% - 70кв.м (200*0,35), решта приміщення – 130кв.м

Кількість працівників беремо з розрахунком 7 кв.м на 1 працюючого : $70/7=10$ працюючих.

Кількість відвідувачів беремо з розрахунком 2 кв.м на відвідувача : $130/2=65$ відвідувачів.

Створення зеленої зони відпочинку на даху кафе є чудовою ідеєю, яка може значно покращити естетику закладу, забезпечити додатковий простір для відвідувачів і сприяти екологічності.

Зонування простору. Планування розміщення різних зон – місць для сидіння, прогулянок, куточків з рослинами. Це допоможе створити комфортне і функціональне середовище.

Вибір рослин. Важливо підібрати рослини, які будуть відповідати кліматичним умовам даного регіону і вимогам до догляду. Віддаємо перевагу невибагливим до догляду видам, які добре переносять сонце, вітер та можливу посуху, наприклад:

- Лаванда
- Барбарис
- Спірея
- Бересклет
- Сосна гірська

Меблі. Вибираємо стійкі до погодних умов меблі, які легко чистити та обслуговувати. Встановлення лавок, столиків, парасольок для захисту від сонця.

Огорожа. Встановлення надійної огорожі по периметру даху, щоб запобігти випадковим падінням.

Система поливу. Автоматична система поливу значно полегшить догляд за рослинами, особливо в спекотні літні місяці.

Освітлення. Система освітлення має забезпечити комфортний відпочинок у вечірній час. Важливо вибрати енергоефективні та безпечні світильники.

Створення зеленої зони відпочинку на даху кафе потребує ретельного планування та дотримання технічних, екологічних і безпекових вимог.

2.3 Благоустрій території .

У процесі реконструкції мікрорайонну, було збільшено кількість ігрових майданчиків для дітей дошкільного та шкільного віку, зон для відпочинку дорослого населення та комерційної забудови. Це є важливим кроком для підвищення якості життя населення та створення комфортних умов відпочинку.

Згідно з даних нормативів (ДБН Б.2.2-12), озеленення житлових районів має складати не менше 40 %, або 6 м²/особу. Виходячи з проектної кількості населення території, що проектується – 18 613 осіб, площа озелених територій житлових кварталів має складати не менше 11,17 га. За розрахунками даний мікрорайон має 37,87 га озеленої території в тому числі зелені насадження загального та обмеженого користування, зелені насадження спецпризначення та неосвоєні території. Виходячи з даних параметрів озеленення житлового району складає 20 м²/особу. [12]

Також передбачено благоустрій існуючих ділянок зелених насаджень зі створенням зон відпочинку та ігрових зон мікрорайонного значення на вул.Мілютенка, Шолом-Алейхема загальною площею 4.76 га.

Для створення комфортних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12.[12](табл. 10).

Також при таких реконструктивних рішеннях, залишається майже не змінним кількість парко-місць, так як запроектовано підземний паркінг такою самою площею, як і до цього був наземний.

Рівень забезпечення становитиме 65 %, дефіцит – 2 600 машино-місць.

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу	Забезпеченість			Запроектовано, кв.м
			Розрахунки, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²	
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	111 678	116 081	-	-
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	13 613	5 444	8 169	8 663,3
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	3 722	960	2 762	6 265
4	Майданчики для господарських цілей	0,1	1 861	1 893	-	-
5	Майданчики для виховання домашніх тварин	0,3	5 583,9	5 560	-	-
6	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	14 890	15 816	-	-
7	Майданчики для занять фізкультурою	0,2	3 722	7 830	-	-

Розрахунок необхідної площі озеленення території

Проектом передбачено комплекс заходів з благоустрою, спрямованих на приведення до нормативних параметрів внутрішньоквартальних проїздів та пішохідних зон, велодоріжок, реконструкцію системи зелених насаджень з облаштуванням скверів, парків та зон відпочинку населення мікрорайонного значення поблизу вул. Мілютенка 26. У рамках благоустрою планується використання малих архітектурних форм, встановлення лав, світильників та інших елементів для комфортного відпочинку. Це дозволить збільшити ефективність використання обмеженої території.

2.4 Висновки стосовно пропозиції по реконструкції території

Проектними пропозиціями даного проекту було запропоновано на місцях наземних автостоянок влаштувати зони відпочинку та ігрові зони з підземним паркінгом, також благоустрій неупорядкованої території соснового ліску та створення 2-х нових комерційних будівель, що дозволило легко вирішити такі проблеми як: мала кількість місця для відпочинку населення, недостатній благоустрій мікрорайону, низький рівень комерції на території та завдяки чому, збільшити кількість робочих місць, облаштування території інноваційними дитячими майданчиками та затишними зонами відпочинку та прогулянки, збільшення рівня благоустрою мікрорайону.

Перелік пропонованих проектних реконструктивних заходів наведено у переліку в табл. 11.

Таблиця 11

Перелік пропонованих об'єктів будівництва та реконструкції, інших реконструктивних заходів

№ за експлікацією	Назва об'єкту/заходу	Площа ділянки, га	Площа забудови, га	Поверховість	Загальна площа, м ²
1	Ігрова зона та зона відпочинку з підземним паркінгом	0,4	-	-	0,4
2	Сосновий лісок	3,1	0,0374	2	3,1174
3	Сквер з підземним паркінгом	0,29	-	-	0,29
4	Територія кінотеарту «Кіото»	1,6	-	-	1,6
5	Кафе	0,15	0,02	1	0,15

Ділянка 1 на вул. Мілютенка є основною територією для реконструкції, схема якої передбачає реструктуризацію автостоянки на підземний паркінг з надбудовою ігрової зони та зони відпочинку для дорослого населення.

Для ігрової зони дітей дошкільного та шкільного віку, передбачено встановлення сучасних ігрових майданчиків, а саме: дитяча гойдалка, канатна піраміда для дітей, пісочниця, дитяча альтанка, столик зі стільчиками та ігровий комплекс для дітей. Всі

елементи на дитячих майданчиках відповідають нормативам ДСТУ і повинні мати сертифікати якості. Майданчики встановлені на гумовій крихті для дитячих майданчиків, а зона з канатною пірамідою встановлена на кварцовому піску. Дорослі мають доступ всередину комплексу, щоб надати необхідну допомогу дітям. Також всі елементи мають захисну зону, що створює мінімальний ризик та безпечні відстані при грі. Вода на поверхні не скупчується і йде у вільний стік.

Для відпочинку дорослого населення передбачена зона біля фонтану та алеї навколо дитячого ігрового майданчику, облаштовані парковими лавками, садово-парковими ліхтарями, стежки з фігурними елементами мощення та газоном.

На території, згідно з графічною частиною пропозиції реконструкції території, рекомендовано такий асортимент зелених насаджень, як клен гостролистий, туя західна, самшит вічнозелений, дуб звичайний та магнолія

Також для комфортного відпочинку влаштовано декоративний газон, висадка дерев та кущів для привабливого ландшафту території.

БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

Житлова забудова займає значну частину Лісового масиву і включає багатоповерхові житлові будинки.

Комерційні зони включають офіси, магазини, ресторани, банки та інші об'єкти комерційної інфраструктури.

Також Лісовий масив славиться своїми парками, скверами та лісовими масивами, які є важливими для екології та здоров'я мешканців.

Таблиця 12

№ п/п	Території	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	%	Площа, га	%
	Територія в межах проекту	71,1	100	71,1	100
	у тому числі:				
1	- житлова забудова	16,42	23	16,42	23
2	- ділянки установ і підприємств обслуговування	13,98	19,6	14,17	20,7
3	- зелені насадження загального користування	5,38	7,6	7,67	10,8

№ п/п	Території	Існуючий стан		Проектний стан	
		Площа, га	%	Площа, га	%
4	- вулиці в межах червоних ліній	29,52	41,5	29,52	41,5
5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, транспорту тощо)	5,8	8,3	3,54	5

Проектне рішення передбачає інтегрований підхід до планування, який забезпечує гармонійний розвиток усіх складових міської інфраструктури. Це включає забезпечення належного рівня житлового комфорту, розвиток комерційної та соціальної інфраструктури, підтримку екологічної рівноваги та ефективної транспортної системи.

2.5 Список літератури

- 1) Алла Плешкановська Програма реконструкції застарілого фонду Києва: досвід, проблеми та перспективи реалізації - Київ 2019.-с-1-3.
- 2) П.П. Чередніченко. Вертикальне планування вулично-дорожньої мережі міст. Посібник для ВНЗ. – К., КНУБА, 2002.-72с;
- 3) Ю.Огаренко Посібник з реконструкції та благоустрою паркових зон – Київ 2021.-с.-52-87
- 4) Тимохін В.О. Основи містобудування : навч. посіб. / В.О. Тимохін. – К., 1996. – 197 с.
- 5) Дідик В. В., Павлів А. П. Планування міст–Львів 2003. с.-369-377.
- 6) Леонтович В.В., Приймаченко О.В. Інженерна підготовка міських територій. Вертикальне планування території групи житлових будинків (методичні вказівки до виконання курсового проекту) – К.: КНУБА, 2009. с.-19-21
- 7) Планування та забудова міст: Конспект лекцій у 4 ч. Ч.3 / М.М. Дьомін, О.І. Сингаївська, М.В. Биваліна, О.В. Приймаченко. – Київ: КНУБА, 2023. — 109 с.
- 8) Ю.Крумеліс Правила визначення фізичного зносу житлових будинків– Київ 2009. с.-5-7
- 9) Синько та Ю.Огаренко Реконструкція та благоустрій зелених зон- Київ 2021 с.-11-22
- 10) Т.Г. Басок, К.І. Вяткін Методи реконструкції рекреаційних зон великих міст –Харків 2018 с.1-6
- 11) С.В. Риндюк Особливості реконструкції парків- Вінниця 2023.-с.-1-3
- 12) ДБН Б.2.2-12-2019 Планування та забудова територій – Київ 2019. с.-179
- 13) ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні– Київ 2022. с.-4-18
- 14) ДСТУ Б А.2.4-4:2009 Основні вимоги до проектної та робочої документації – Київ 2009. с.-17-28

- 15) Закон України Про основи містобудування (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 52, ст.683)
- 16) Закон України Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88) - Київ 2019.
- 17) Закон України Про затвердження Санітарних правил в лісах України. КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 27 липня 1995 р. № 555 Київ
- 18) Посібник для місцевої влади та громадськості Реконструкція та благоустрій зелених зон: з чого почати та як успішно втілити проєкт [Електронний ресурс]-Богдан Синько ,Юлія Огаренко -с.-103
Режим доступу:
https://decentralization.ua/uploads/library/file/749/DOBRE_2021_Handbook_on_green_zones_final_for_web_small.pdf
- 19) Hip Park [Електронний ресурс]- Вимоги до дитячих майданчиків. Що важливо знати про дитмайданчики
Режим доступу:
<https://hipark.com.ua/need-know-about-playgrounds/>
- 20) Вимоги до розміщення автомобільних стоянок [Електронний ресурс]
Режим доступу:
<https://epl.org.ua/human-posts/vymogy-do-rozmishhennya-avtomobilnyh-stoyanok/>