

**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА**  
при Департаменті містобудування та архітектури м. Києва

---

**ПРОТОКОЛ**

засідання секції містобудування та архітектури архітектурно-містобудівної ради

від 15 липня 2020 року

у справі № 005-а-18

**ПРИСУТНІ:**

**Члени секції містобудування та архітектури**  
**архітектурно-містобудівної ради:**

Свистунов О. В., Поровчук О. О., Броневицький С. П., Кармінський А. М., Муляр Л. Х., Ковальонук Т. М., Лесенко А. В., Мілованова Я. О., Миргородський А. С., Плешкановська А. М., Присяжнюк В. Ф., Халілов Р. І., Чорний А. М.

**Запрошені та інші:**

**від розробників** – Волохов М. О., Ілляшенко К. В., Охтеня І. О., Лагодюк М. В., Мосендз Г. М.;

**від замовників (забудовників):** – Омельчук П. І., Ковальчук Т. М., Горіцький О. В.;

**від Київмістобудування** – Яструбенко О. В., Барна М. І., Дудка Н. В., Ломко М. А., Коляденко В. М.;

**від Дарницької РДА** – Корбецький М. Б.;

**від ДП «Інститут «Київдормістпроект»** – Воробйов В. В.;

**від КМДА** – Куніцин С. В., Кіреєв М. Ю., Нагірняк Я. Л., Тихонов О. С.;

**від Департаменту будівництва та житлового забезпечення КМДА** – Рикичинський О. Ю.;

**від ГО «Екопарк Осокорки»** – Паржицька О. Ю., Петренко О. В., Стравінський М. Б., Петелицький М. М., Адамчук А. О.;

**Депутати Київської міської ради** – Кутняк С. В., Антоненко П. Д., Мірошніченко І. М.;

**Актив інвесторів АТ АКБ «Аркада»** – Жвава І. С., Протасов В. М., Щербаков В. О., Кузенний Д. С., Моляренко В. С.;

Григорова Т. Г. (ТОВ «БІП ПМ»);

Васильєв Д., Попов О. (ТОВ «Архіматика»);

Духовичний Г. С. (ТОВ «Майстерня Г. Духовичного»);

Поліщук О. М. (ПАТ «Гіпроцивільпромбуд»);

Буга Є. Е. (ТОВ «Проектні системи ЛТД»);

Шевченко В. Г. (ПТАМ «В. Шевченко»);

Симороз О. О. (помічник депутата КМР);

Македон В. М., Соколов І. О. (КО «Київгенплан»);

Котлярова Е. О., Плішаков О. О. (телеканал «Київ»).

*Продовження див. на стор. 2:*

## АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при Департаменті містобудування та архітектури м. Києва

---

### РОЗГЛЯДАЛИ:

Ескізний проєкт (коригування) по об'єкту «Комплексна забудова території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2а мікрорайони) житлового масиву Осокорки – Центральні у Дарницькому районі м. Києва. 2 черга будівництва. Коригування»

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Замовник:                            | ТОВ "Контактбудсервіс"          |
| Генпроектувальник:                   | ТОВ «Нові будівельні матеріали» |
| Доповідач:                           | Волохов Микола Олександрович    |
| Рецензент:                           | «Майстерня Г. Духовичного»      |
| Відповідальний спеціаліст-рецензент: | Духовичний Георгій Самуїлович   |

### Основні вихідні дані та підстави для розроблення проектної документації:

- Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони, затверджений Рішенням Київської міської ради № 370/1804 від 28.03.2002;
- Рішення Київської міської ради № 774/3349 від 14.07.2005 «Про передачу ТОВ «Контактбудсервіс» земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва»;
- Договір оренди земельної ділянки ТОВ «Контактбудсервіс» у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва» від 05.09.2005, запис в книзі державної реєстрації договорів від 08.09.2005, № 63-6-00282, з визначенням вимог до використання ділянки;
- Детальний план території (ДПТ) району «Осокорки» в Дарницькому районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради № 695/2764 від 27.11.2009;
- Черговий кадастровий план (Витяг з бази даних міського земельного кадастру) від 26.07.2018;
- Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки 1, 2, 2а мікрорайони житлового масиву Осокорки-Центральні у Дарницькому районі м. Києва №151/14/12/009-14 від 16.07.2014;
- Завдання на коригування проектної документації від 20.01.2020;
- Технічні умови на підключення до інженерних мереж;
- Листи організацій з вимогами до проекту, у т.ч. аеропортів ДП МА «Бориспіль» і КП МА «Київ» (Жуляни) щодо врахування зони безпеки польотів та інші;
- Акт обстеження зелених насаджень від 14.06.2018;

Продовження див. на стор. 3:

**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА**  
при Департаменті містобудування та архітектури м. Кисва

**Основні характеристики об'єкта (техніко-економічні показники на час розгляду на архітектурно-містобудівній раді):**

| № з/п | Найменування показників                                                    | Одиниця виміру     | Кількість  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 1     | 2                                                                          | 3                  | 4          |
| 1     | Площа земельної ділянки відводу ТОВ «Контактбудсервіс», в тому числі:      | га                 | 90,64      |
| 1.1   | - територія в межах червоних ліній                                         | га                 | 2,79       |
| 1.2   | - площа озера (згідно проекту наміву)                                      | га                 | 35,93      |
| 1.3   | - площа прибережно-паркової зони в межах ПЗС                               | га                 | 19,41      |
| 1.4   | - територія під забудовою житлових та громадських об'єктів                 | га                 | 32,51      |
| 1.5   | - озеленення                                                               | га                 | 24,47      |
| 2     | Щільність населення                                                        | чол./га            | 264        |
| 3     | Населення комплексу (з розрахунку по житловій забезпеченості)              | чол.               | 13 678     |
| 4     | Кількість дітей дошкільного віку (з розрахунку 34 місця на 1000 мешканців) | місця              | 465        |
| 4.1   | Кількість місць в дошкільних закладах згідно проекту                       | місця              | 480        |
| 5     | Кількість дітей шкільного віку (з розрахунку 135 місць на 1000 мешканців)  | місця              | 1 847      |
| 5.1   | Кількість місць в школах згідно проекту                                    | місця              | 2 400      |
| 6     | Середня житлова забезпеченість                                             | кв.м заг.пл./ чол. | 30         |
| 7     | Житловий фонд, всього                                                      | кв.м заг.пл.       | 401 067,59 |
| 8     | Щільність житлового фонду                                                  | кв.м заг.пл./га    | 7 724,72   |
| 9     | Кількість квартир                                                          | шт.                | 8 179      |
|       | Кількість однокімнатних квартир                                            | шт.                | 5 361      |
|       | Кількість двокімнатних квартир                                             | шт.                | 2244       |
|       | Кількість трикімнатних квартир                                             | шт.                | 560        |
|       | Кількість чотирьохкімнатних квартир                                        | шт.                | 10         |
|       | Кількість п'ятикімнатних квартир                                           | шт.                | 4          |
| 10    | Територія майданчиків благоустрою                                          | м2                 | 99 439,06  |
|       | Дитячі майданчики                                                          | м2                 | 9 574,6    |
|       | Майданчики відпочинку                                                      | м2                 | 2 735,6    |
|       | Фізкультурні майданчики                                                    | м2                 | 2 735,6    |

Продовження див. на стор. 4:

## АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при Департаменті містобудування та архітектури м. Києва

| 1    | 2                                          | 3       | 4        |
|------|--------------------------------------------|---------|----------|
|      | Господарські майданчики                    | м2      | 1 367,8  |
|      | Майданчики для збирання побутових відходів |         | 957,46   |
|      | Озеленення                                 | м2      | 82 068,0 |
| 11   | Автостоянки постійного зберігання існуючі  | м/місць | 2750     |
| 11.1 | Автостоянки постійного зберігання проектні | м/місць | 2750     |
| 12   | Гостьова автостоянка                       | м/місць | 778      |
| 12.1 | Гостьова автостоянка згідно проекту        | м/місць | 780      |

**ВИСТУПИЛИ:** Кармінський А. М., Миргородський А. С., Григорова Т. Г., Муляр Л. Х., Халілов Р. І., Попов О. В., Васильєв Д., Броневицький С. П., Свистунов О. В.

### Протягом обговорення внесені наступні рекомендації і пропозиції:

1. Дане засідання відбувається з ініціативи київської міської влади та інвесторів будівництва житлових комплексів «Патріотика», «Євріка» та «Патріотика на озерах» з метою врегулювання питання відновлення будівництва проінвестованих об'єктів. Разом з тим зазначити, що архітектурно-містобудівна рада (Рада) згідно з наданими чинним законодавством повноваженнями у сфері містобудування та архітектури розглядає містобудівні, архітектурні та інженерні рішення проектної документації та надає консультативні поради і професійні рекомендації з питань планування та формування територій Департаменту містобудування та архітектури, замовникам та розробникам.

2. Висловити подяку представникам замовника та розробникам проекту за намагання пошуку компромісу між громадою та забудовником при доопрацюванні проектної документації (за результатами попереднього розгляду від 19.12.2018), а також за активну участь у засіданні.

3. Враховуючи повноваження Ради більшістю членів зазначено, що архітектурно-планувальні та об'ємно-просторові проектні рішення є досить застарілими та не відповідають сучасним тенденціям розвитку європейських міст і вимогам до забезпечення комфортних умов для проживання мешканців території. Відповідно, представлені проектні рішення потребують суттєвого доопрацювання, а саме:

- в основу планувальної організації території проектування покласти необхідність створення комфортного простору для життєдіяльності та відпочинку мешканців, спираючись на сучасний світовий досвід забудови територій;

- при розміщенні закладів освіти, громадських центрів, паркінгів, зон відпочинку врахувати необхідність територіальної збалансованості із запобіганням скупчення об'єктів однакової функції;

- на території вздовж рекреаційної зони надати перевагу розміщенню житлової забудови;

**АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА**  
**при Департаменті містобудування та архітектури м. Кисва**

---

- ретельно опрацювати рішення по влаштуванню прибережно-паркової зони з відповідною інфраструктурою;
- біля зупинок громадського транспорту доцільно передбачити розміщення об'єктів громадського призначення;
- проектні рішення паркінгів опрацювати з урахуванням сучасних технологій будівництва та експлуатації;
- визначити черговість та строки реалізації будівництва, введення в експлуатацію житлових будинків передбачити одночасно з об'єктами соціального забезпечення;
- пропускну спроможність вулично-дорожньої мережі перевірити за допомогою мікромоделювання транспортних потоків;
- усунути розбіжності між текстовою та графічною частинами проекту та доопрацювати текстову частину;
- урахувати рекомендації та зауваження, викладені в рецензії.

**УХВАЛИЛИ:**

1. Враховуючи ситуацію навколо будівництва ЖК «Патріотика на озерах», що призвела до зросту рівня соціальної напруги, рекомендувати замовнику виділити в окремий пусковий комплекс необхідну кількість житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення, що проінвестовані громадянами.

2. Ескізний проєкт (коригування) по об'єкту «Комплексна забудова території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2а мікрорайони) житлового масиву Осокорки – Центральні у Дарницькому районі м. Києва. 2 черга будівництва. Коригування» (за винятком пускового комплексу проінвестованих та реалізованих об'єктів) рекомендується доопрацювати у відповідності до вищезазначених зауважень і пропозицій та винести на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

Голова

Свистунов О. В.

Секретар

Поровчук О. О.