

КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ВАТ "КИЇВПРОЕКТ"
ДП "ІСТИТУТ КИЇВГЕНПЛАН"

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ З ОБ'ЄКТАМИ
ТОРГОВЕЛЬНОГО І СОЦІАЛЬНО-ПОБУТОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО ВУЛ.С.САГАЙДАКА,101 У ДНІПРОВСЬКОМУ р-ні м.КИЄВА**

Заказ Г - 0356

КИЇВ - 2003

Детальний план території будівництва житлового комплексу з об'єктами торговельного і соціально-побутового призначення по вул. Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м.Києва розроблено згідно вимог діючих Державних будівельних норм України - ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень».

Головний архітектор проекту



О. Курило

Робота виконана авторським колективом ДП «Інститут Київгенплан» у складі:

Архітектурна частина

В. Чекмарьов
В. Желтовський
О. Курило
Н. Холоша
М. Симонова
І. Гапченко
Д. Козак

Економічна частина

Т. Ткач
В. Дудар

Транспорт

Ю. Марков
М. Омельчук

Інженерне обладнання території

Л. Кацуріна
В. Михайленко
І. Байбаков
Б. Буланій
Л. Нечай
А. Гавриленко
Н. Овсієнко
О. Десятник
А. Комаров
С. Тараненко

Охорона навколишнього середовища

І. Спіцина

*Програмно-технічні засоби
та геоаналітичні роботи*

С. Педоренко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

- 1.1. Архітектурно-планувальна організація.
- 1.2. Економічна частина.
- 1.3. Транспорт і вулично-дорожня мережа.
- 1.4. Охорона навколишнього середовища.

1.1. Архітектурно-планувальна організація

Згідно з дорученням голови Київської міської державної адміністрації від 22.04.2002 № 9644, на замовлення Генеральної дирекції з обслуговування іноземних представництв в ДП «Інститут Київгенплан» АТ «Київпроект» розроблено Детальний план території (ДПТ) будівництва житлового комплексу по вул. Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м.Києва.

За планувальною структурою означена територія входить до житлового масиву Лівобережний, який складається з житлових районів Лівобережний, Русанівські сади-південні, Русанівські сади-північні.

Архітектурно-планувальну організацію території, охопленої проектом, визначено на підставі положень Генерального плану м.Києва на період до 2020р., затвердженого рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804. Згідно з положеннями нового Генерального плану на період першої черги - до 2010р. передбачається винесення промислових підприємств з території житлових кварталів, збереження існуючої малоповерхової забудови садибного типу.

На перспективу, до 2020р. запропоновано сформувати два мікрорайони багатоповерхової забудови із збереженням частини садибного фонду в межах вулиць Силікатної, Цегельної, Комбінатної і Золотої.

Територія, що охоплена проектом, за планувальною структурою входить до житлового району Русанівські сади-південні, розташована на прибережній до Русанівської затоки території. На сході територія межує з комунально-виробничою зоною по вул. Каховській, яка зберігатиме свою функцію і надалі. На півдні територія межує з житловим районом Лівобережний, на півночі - з Русанівськими садами.

На першу чергу - до 2010р. розроблено житловий комплекс, який розміщується на території Дарницького комбінату будівельних матеріалів і конструкцій.

Організація житлового комплексу вирішена у вигляді кварталів, розміщених по обидва боки від перспективної дороги, що проходить вздовж набережної.

Перша житлова група, об'єднана стилістичною частиною, розміщується лінійно на 50-метровій відстані від урізу води. Загальна площа означеного комплексу будинків елітного житла підвищеної поверховості складає 160 тис.м². Стилійна частина комплексу використовується для розміщення громадських функцій загальноміського призначення, а саме: культурно-видовищних, розважальних, спортивних, оздоровчих. Житлові будинки і культурно-розважальний центр «Добра пристань» передбачено обладнати підземними паркінгами.

Друга житлова група розміщується вздовж протилежного боку і трактується у вигляді напівзамкнених кварталів з розвиненими дворовими просторами. У вбудованих приміщеннях перших поверхів пропонується розмістити підприємства і установи обслуговування мікрорайонного рівня. У дворових просторах передбачено розмістити підземні паркінги.

На існуючій вільній від забудови ділянці розміщена середня школа. Весь комплекс облаштовується зручною системою проїздів і пішохідних зв'язків. При всіх житлових будинках і громадських спорудах розміщено гостьові автостоянки. У 50-метровій смузі вздовж урізу води, яка має статус прибережної захисної смуги формується рекреаційно-паркова зона. Рекреаційно-паркова зона розпланована у вигляді двох терас: перша - від урізу води - спортивна і пляжна, друга - верхня - променад.

Будівництво будь-яких капітальних споруд в рекреаційно-парковій зоні не дозволяється. Тераси паркової зони облаштовуються елементами малих архітектурних форм і благоустрою.

На перспективу - до 2020р. передбачається формування двох спарених мікрорайонів, які організуються житловими кварталами багатоповерхової забудови і окремими кварталами садибної забудови.

Елементи обслуговування мікрорайонного рівня розміщуються у вбудовано-прибудованих приміщеннях. Центри районного і загальноміського рівня обслуговування сфокусовані в районі ст. метро «Київ-Дніпровський», а також окремими вузлами вздовж магістралей районного значення.

Комунально-виробнича зона формується вздовж вул. Каховської. В ній передбачається ділянка площею 1,4 га для споруд механічного зневоднення осаду та станції повернення промивних вод.

Від кварталів житлової забудови комунальна територія відокремлюється зеленою захисною смугою.

1.2. ЕКОНОМІЧНА ЧАСТИНА

1.2.1. Схема планування

Територія

Сучасний стан

Територія, на яку розробляється схема планування, розташована в Дніпровському адміністративному районі міста.

Згідно з планувальною структурою Генерального плану м. Києва ця територія входить до складу 5-ї планувальної зони та охоплює три житлові райони (Русанівські сади - північні, Русанівські сади - південні, Лівобережний) і частину промрайону Микільська Слобідка.

Територія в межах схеми планування складає 574,7 га.

Значна частина її зайнята колективними садами - 205,1 га (36%), які зосереджені в двох житлових районах: Русанівські сади - північні та Русанівські сади - південні.

На даний час ці житлові райони не сформовані як повноцінні структурні елементи сельбищної території і колективні сади займають більшу частину їх території (понад 80%).

Житлова забудова (з урахуванням територій дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів) займає близько 10% (56,2 га) загальної площі району планування.

Наразі житлова забудова представлена двома типами - територіями багатоповерхової забудови (46,4 га), яка розташована в житловому районі Лівобережний, та забудови садибного типу (9,8 га), що розташована в районі проектних меж житлового району Русанівські сади - південні.

Другою, за розміром, категорією земель є озеленені території, які складають 118,7 га (21%), що в розрахунку на 1 людину становить 6,2 кв.м.

Промислово-комунальні території, в основному, зосереджені в промрайоні Микільська Слобідка і займають близько 10% (56,4 га) загальної площі в межах схеми планування.

Сучасний розподіл території наведений в таблиці 1.2.1.1.

Таблиця 1.2.1.1.

Сучасне використання території в межах схеми планування

№ п/п	Найменування	Площа, га	% до загальної площі в межах схеми планування
1	2	3	4
I.	Сельбищна територія, всього	162,1	28,2
1.	Житлові квартали та мікрорайони, всього	56,2*	9,8
	у т.ч.:		
	- багатоповерхова забудова	46,4	8,1
	- садибна забудова	9,8	1,7
2.	Громадська забудова, всього	7,1	1,3
	у т.ч.:		
	- заклади торгівлі та побутового обслуговування	3,0	0,5
	- лікувальні заклади	1,5	0,3
	- культурно-інформаційні заклади	2,6	0,5
3.	Інші території, всього	4,2	0,7
	- адміністративно-ділові заклади	2,0	0,3
	- НДІ та проектні інститути	2,2	0,4
4.	Вулично-шляхова мережа	61,7	10,7
5.	Території, що не використовуються	32,9	5,7
II.	Решта територій, всього	412,6	71,8
1.	Промислово-комунальні території, всього	56,4	9,8
	у т.ч.:		
	- промислові підприємства	25,5	4,4
	- установи комунального господарства	9,3	1,6
	- склади та бази	21,1	3,7
	- об'єкти інженерної інфраструктури	0,5	0,1
2.	Території транспорту, всього	12,9	2,2
	у т.ч.:		
	- залізничний транспорт	12,3	2,1
	- автотранспорт	0,6	0,1
3.	Озеленені території, всього	118,7	20,7
	- загального користування	96,5	16,8
	- захисні зелені насадження	16,5	2,9
	- рекреаційні заклади	5,7	1,0
4.	Садівничі товариства	205,1	35,7
5.	Водоймища та водотоки	19,5	3,4
	Разом:	574,7	100

Проектне рішення

Схемою планування передбачено функціональне зонування території згідно з Генеральним планом м.Києва.

В структурі території, охопленої проектом, збільшиться площа, зайнята житловою багатоповерховою забудовою з 46,4 до 205,9 га (в 4,4 рази), громадською забудовою (організація центрів обслуговування населення) з 11,3 до 90,4 га (у 8 раз) та вулицями і дорогами з 61,7 до 141,6 га (в 2,3 рази), що пов'язано з будівництвом нових і розширенням існуючих елементів вулично-шляхової мережі.

Приріст цих територій відбудеться за рахунок, перш за все, модернізації територій садівничих товариств, з метою більш ефективного їх використання, та частини житлової забудови садибного типу; освоєння територій, що звільнюються в результаті виносу промислово-комунальних підприємств; впорядкування озелених територій, а також за рахунок територій, що не використовувались.

Проектний розподіл території за функціональним призначенням наведений в таблиці 1.2.1.2.

Таблиця 1.2.1.2.

Проектний розподіл території в межах схеми планування району

№ п/п	Найменування	Площа, га	% до загальної площі в межах схеми планування
I.	Сельбищна територія, всього	440,4	76,6
1.	Житлові квартали та мікрорайони, всього	208,4*	36,3
	у т.ч.:		
	- багатоповерхова забудова	205,9	35,9
	- садибна забудова	2,5	0,4
2.	Території громадських центрів обслуговування	90,4	15,7
3.	Вулично-шляхова мережа	141,6	24,6
II.	Решта територій, всього	134,3	23,4
1.	Виробничо-комерційні території	27,3	4,8
2.	Рекреаційно-паркові території	99,0	17,2
3.	Водоймища	8,0	1,4
	Разом:	574,7	100

* - з урахуванням територій дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів.

Житловий фонд. Населення.

Існуючий стан.

Існуюча житлова забудова представлена 9-12-16-поверховими житловими будинками введених у 1975-1989 роки в комплексі з об'єктами обслуговування, 14-22-поверховими житловими будинками поліпшеної комфортності введених у 1995-2001 роки та житловими будинками садибного типу, що знаходяться у приватній власності громадян.

За даними міського бюро технічної інвентаризації та управління Держархбудконтролю Головкивархітектури обсяг існуючого житлового фонду в межах схеми планування складає 381,8 тис.кв.м загальної площі, в тому числі садибного фонду – 8,3 тис.кв.м, або 2,2% до загального обсягу.

Середня житлова забезпеченість в існуючому житловому фонді складає 19,7 кв.м загальної площі на 1 людину, в тому числі:

- в житловому фонді квартирного типу – 19,6 кв.м/люд.;
- в житловому фонді садибного типу – 20,8 кв.м/люд.

Чисельність населення згідно даних Управління житлового господарства Дніпровського району в межах схеми планування становить 19,4 тис.чол., у тому числі:

- в житловому фонді квартирного типу – 19,0 тис.чол.;
- в житловому фонді садибного типу – 0,4 тис.чол.

Щільність населення житлових кварталів та мікрорайонів становить:

- в багатоповерховій забудові – 409 люд./га;
- в садибній забудові – 41 люд./га.

Проектне рішення.

Проектні рішення схеми планування спрямовані на підвищення ефективності використання території та впорядкування існуючої забудови.

Розрахунок обсягів нового житлового будівництва виконаний на підставі проектного розподілу території за функціональним призначенням відповідно до Генерального плану м.Києва, щільності населення в нових житлових кварталах і

мікрорайонах (500 люд./га), проектної житлової забезпеченості в них та з урахуванням ущільнення існуючої житлової забудови.

Схемою планування передбачається розміщення нового житлового будівництва в обсязі 3958,4 тис.кв.м загальної площі, в тому числі:

- ж/р Русанівські сади – північні – 2018,9 тис.кв.м;
- ж/р Русанівські сади – південні – 1845,6 тис.кв.м;
- ж/р Лівобережний – 93,9 тис.кв.м.

На I чергу (до 2010 року) передбачається будівництво житла в обсязі 604,1 тис.кв.м, в тому числі будинків житлового комплексу по вул.Сагайдака – 510,2 тис.кв.м та житлових будинків, що запроектовані (ж/р Лівобережний) – 93,9 тис.кв.м заг. площі (таблиця 1.2.1.3.).

Таблиця 1.2.1.3.

**Нове будівництво (будинки, що запроектовані)
в межах схеми планування**

<i>Адреса</i>	<i>Поверховість</i>	<i>Загальна площа квартир</i>	<i>Кількість квартир</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Луначарського, 15а (8 м/р)	18	7656	71
Луначарського – пров. Лікарняний	23	13639	148
Мільчакова, 6	16	7299	75
Мільчакова, 6а	16	7299	75
Мільчакова, 6б	16	7299	75
Мільчакова, 10	16	7299	75
Микільсько-Слобідська	8-12	13805	179
Микільсько-Слобідська	6-8	10387	94
Микільсько-Слобідська	20	7420	88
Микільсько-Слобідська	10-12	11785	134
Разом:		93888	1014

На розрахунковий період (до 2020 року) передбачається будівництво житла в обсязі 1504,1 тис.кв.м загальної площі, решта (2454 тис.кв.м) - після 2020 року.

Проектними рішеннями передбачається збереження існуючого багатопверхового житлового фонду в повному обсязі; що стосується житлового фонду садибного типу, то його збереження в повному обсязі передбачається на першу чергу (2010 р.) і в обсязі 2,9 тис.кв.м – на розрахунковий період.

Розрахункова чисельність населення в межах схеми планування становитиме 126,2 тис.чол., в тому числі:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається – 19,1 тис.чол.;
з нього – в житловому фонді садибного типу – 0,1 тис.чол.;
- в новому житловому фонді – 107,1 тис.чол.
з нього:
 - ж/р Русанівські сади – північні – 47,7 тис.чол.;
 - ж/р Русанівські сади – південні – 56,7 тис.чол.;
 - ж/р Лівобережний – 2,7 тис.чол.

Розрахункова чисельність населення на I чергу (до 2010 року) становитиме 33,0 тис.чол.:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається – 19,4 тис.чол.;
з нього – в житловому фонді садибного типу – 0,4 тис.чол.;
- в новому житловому фонді – 13,6 тис.чол.
з нього:
 - ж/р Русанівські сади – південні – 10,9 тис.чол.;
 - ж/р Лівобережний – 2,7 тис.чол.

Установи та підприємства обслуговування

Існуючий стан

Існуючі об'єкти обслуговування населення зосереджені, в основному, в житловому районі Лівобережний, оскільки решта території, яка входить в район схеми планування, не сформована як повноцінні структурні елементи сельбищної території.

В межах схеми планування розглянуті об'єкти обслуговування міської мережі, такі як Державний театр драми і комедії, Лівобережний вузол зв'язку та інші, та місцевої мережі (рівень житлового району) – об'єкти торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування тощо.

Перелік існуючих підприємств і установ обслуговування міської та місцевої мережі (рівень житлового району) наведений в таблиці 1.2.1.4.

Розрахунок потреби підприємств і установ обслуговування житлового району, виконаний згідно ДБН 360-92** та "Диференційованих розрахункових норм розвитку сфери громадського обслуговування м.Києва", наведений в таблиці 1.2.1.5.

Перелік об'єктів обслуговування, що запроектовані в межах схеми планування (ж/р Лівобережний), наведений в таблиці 1.2.1.6.

Таблиця 1.2.1.4.

П Е Р Е Л І К
існуючих підприємств і установ обслуговування
населення в межах схеми планування

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування
1	2	3	4	5
Підприємства непродовольчої торгівлі				
Магазин канцтоварів (оптова торгівля)	Микільсько-Слобідська, 2	кв.м торг.площі	50	ЖР
Господарчий універмаг "Меркурій"	Луначарського, 7	"-	1527	ЖР
Магазин "Взуття"	Луначарського, 24	"-	25	ЖР
Магазин "Яшма"	Луначарського, 24	"-	50	ЖР
Супермаркет "Фуршет"	Луначарського, 22	"-	200	ЖР
Підприємства громадського харчування				
Ресторан-бар "Вечір"	Луначарського, 1/2	місць	120	ЖР
Підприємства побутового обслуговування				
Пральня	Каховська, 56	роб. місць	7	ЖР
П/п ремонт телевізорів	Каховська, 56	"-	1	ЖР
Ремонт годинників	Луначарського, 226	"-	1	ЖР
Салон краси	Луначарського, 22	"-	5	ЖР
Заклади охорони здоров'я				
Поліклініка №2	Луначарського, 5	відвід./зміну	680	ЖР
Поліклініка №3	Луначарського, 5	"-	220	ЖР

1	2	3	4	5
Заклади культури				
Державний театр драми та комедії Бібліотека ім. Тичини	просп. Броварський, 25 Луначарського, 24	об'єкт тис. одиниць схову	1 70	Міськ. ЖР
Виставковий центр	Броварський просп.	кв. м заг. пл.	2520	Міськ.
Дитяча музична школа №34	Челябінська, 7а	місце	261	ЖР
Відділення зв'язку				
Лівобережний вузол зв'язку	Луначарського, 16/4	кв. м заг. площі	902	Міськ.
Інші об'єкти				
Нотаріус	Луначарського, 24	об'єкт	1	Міськ.
Юридична контора	Луначарського, 24	"-	1	Міськ.

Таблиця 1.2.1.5.

РОЗРАХУНОК
потреби підприємств і установ обслуговування населення
(рівень житлового району)

Розрахункова чисельність населення – 126,2 тис.чол.
- ж/р Русанівські сади – північні – 47,7 тис.чол.;
- ж/р Русанівські сади – південні – 56,8 тис.чол.;
- ж/р Лівобережний – 21,7 тис.чол.

Вид підприємства, установи	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку на 1000 населення	Розрахункова потреба (на проєкційний період)			Існуючий фонд, що зберігається (ж/р Лівобережний) €	Необхідно додатково		
			Русанівські сади – північні	Русанівські сади – південні	Лівобережний		Русанівські сади – північні	Русанівські сади – південні	Лівобережний
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Підприємства непродовольчої торгівлі	м ² торг. п.л.	22,0	1050	1250	480	1850	1050	1250	-
Підприємства громадського харчування	місць	6,0	290	340	130	120	290	340	10
Підприємства побутового обслуговування	роб. місць	0,94	45	53	20	7	45	53	14
Пральні	кг сухої біл./зміну	10,0	480	570	220	600	480	570	-
Хімчистки	кг речей/зміну	4,0	190	230	90	-	190	230	90
Поліклініки	відвід./зміну	17,6	840	1000	380	900	840	1000	-
Бібліотеки	тис.од.схову	2,1	100	120	50	70	100	120	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Клуби	місце відвід.	15,0	700	850	330	-	700	850	330
Школи мистецтв	учнів	9,0	430	500	200	260	430	500	100
- музичні	"-"	4,5	215	255	100	260	215	255	-
- художні	"-"	2,7	130	150	60	-	130	150	60
- хореографічні	"-"	1,8	85	95	40	-	85	95	40
Відеосалони	об'єкт	1	50	57	20	-	50	57	20
Спортивні споруди:									
- відкриті спортивні споруди	га	0,3	14	17	7	-	14	17	7
- спортивні зали	м ² пл.залу	46,0	2200	2600	1000	-	2200	2600	1000
- басейни	м ² дзерк. води	19,0	900	1080	400	-	900	1080	400
Громадські вбиральні	прилад	0,1	6	6	2	-	6	6	2

Примітка: *) – по житловим районам Русанівські сади – північні та Русанівські сади – південні існуючий фонд, що зберігається відсутній.

П Е Р Е Л І К
об'єктів обслуговування, що запроєктовані
в житловому районі Лівобережний

<i>Найменування</i>	<i>Адреса</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Потужність</i>	<i>Рівень в системі обслуговування</i>	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
"Будинок техніки" *):	На розі вул.Луначарського та Броварського просп.				
- філія банку вищої категорії		м ² норм.пл.	1430	Міськ.-М	
- ресторан		місце	285	Міськ.	
- кафе-бар		-"-	50	Міськ.	
- кінотеатр		-"-	350	Міськ.	
- ігровий центр		об'єкт	1	Міськ.	
- авіакаса		-"-	1	ЖР	
- медично-реабілітаційний центр		-"-	1	Міськ.	
- конференцзали		м ² заг.пл.	580	Міськ.	
- зал Музею історії науки і техніки		-"-	1200	Міськ.	
- торговельні зали		-"-	не визначені		
- громадська вбиральня		прилад	6	ЖР	
Лівобережний центр:		Микільсько-Слобідська			
- мінімаркет		між діл.7 та діл.8	м ² торг.пл.	1020	ЖР
- автоматизована пральня	біля діл.3	роб.місце	2	ЖР	
- хімчистка самообслугов.	біля діл.3	-"-	2	ЖР	

Примітка: *) Орієнтовно – у процесі проектування можливі зміни та уточнення

Основні техніко-економічні показники житлової забудови схеми планування наведені в таблиці 1.2.1.7.

Таблиця 1.2.1.7.

Основні техніко-економічні показники житлової забудови схеми планування

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Вихідний рік</i>	<i>Проектний період</i>	<i>1 черга</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Територія				
Територія в межах схеми планування	га	574,7	574,4	574,7
в т.ч.:				
- квартали садибної забудови	"-	9,8	2,5	2,5
- квартали багатоповерхової забудови	"-	46,4	205,9	59,9
Населення				
Чисельність населення, всього	тис.чол.	19,4	126,2	33,0
в т.ч.:				
- в садибній забудові	"-	0,4	0,1	0,4
- в багатоповерховій забудові	"-	19,0	126,1	32,6
Житловий фонд				
Всього загальної площі	тис.кв.м	381,8	4334,8	985,9
в т.ч.:				
- існуючий житловий фонд, що зберігається	"-	381,8	376,4	381,8
з нього – садибного типу	"-	8,3	2,9	8,3
- нове житлове будівництво	"-	-	3958,4	604,1
Середня житлова забезпеченість				
в т.ч.:				
- в садибній забудові	кв.м/люд.	20,8	29	20,8
- в багатоповерховій забудові	"-	19,6	34,4	30,0

Містоутворююча база

Містоутворююча база включає виробничі, наукові та інші ланки економічної діяльності. В межах схеми планування представлені 11 галузей економіки. На початок 2003 року в районі нараховувалось 81 підприємств, організацій та установ містоутворюючої бази. Загальна чисельність зайнятих в містобудівній базі району становила на початок 2003 року 2,8 тис.чол..

Промисловості належить провідне місце в районі. Галузь є найбільшою за кількістю підприємств та зайнятих. На початок 2003 року кількість промислових підприємств налічувала 31 або 39% підприємств району, а кількість зайнятих в них складала 1,7 тис.чол. або 61 % працівників району (таблиця 1.2.1.8).

Таблиця 1.2.1.8.

Структура містоутворюючої бази на початок 2003 року

№ п/п	Галузі	кількість підприємств містоутворюючої бази	%	кількість зайнятих	%
1	2	3	4	5	6
1.	Промисловість	31	39,5	1692	61,3
2.	Сільське господарство	2	2,5	5	0,1
4.	Транспорт	7	8,6	282	10,2
5.	Будівництво	18	22,2	334	12,1
6.	Матеріально-технічне постачання та збут	1	1,2	0	0,0
7.	Інші містоутворюючі	4	4,9	97	3,5
9.	Наука та наукове обслуговування	8	9,9	135	4,9
10.	Операції з нерухомим майном	1	1,2	58	2,1
11.	Загальна комерц. діяльність по забезпеченню функціонування ринку	3	3,7	136	4,9
14.	Фінанси, кредит., пенс. забезпечення	2	2,5	8	0,3
15.	Інформаційне обслуговування	3	3,7	14	0,5
Всього у містоутворюючій базі:		80	100,0	2761	100,0

Питома вага території промислових підприємств району складає 67% і є найбільшою серед інших галузей містоутворюючої бази району.

Основними в районі є такі галузі обробної промисловості, як виробництво будівельних матеріалів і конструкцій та харчова промисловість. Основним підприємством харчової промисловості є підприємство "Русанівський м'ясокомбінат" і Київський холодокомбінат №3.

За Генеральним планом розвитку м.Києва Дарницький завод будівельних матеріалів і конструкцій, що знаходиться по вул. Сагайдака, 101 і знаходиться частково на землях водного фонду, пропонується перебазувати за межі району.

Транспорт представлений 7 підприємствами, які складають біля 8% загальної кількості підприємств району. В них зайнято 0,3 тис.чол. або 10% працівників містоутворюючої бази району.

Будівництво є другою найбільшою галуззю району за кількістю підприємств та зайнятих, яких налічується відповідно 18 і 0,3 тис.чол. або 22% і 12% загальної кількості.

Третя велика галузь економіки району за кількістю підприємств є **наука та наукове обслуговування**, яка налічує 8 підприємств або 12,2% загальної кількості підприємств містоутворюючої бази району. Загальна кількість зайнятих в науці складає 9,9 % зайнятих в містоутворюючій базі або 0,14 тис.чол.

Інші галузі містоутворюючого значення за кількістю підприємств та зайнятих складають до 5%. Серед них організації, що здійснюють загально комерційну діяльність, операції з нерухомим майном та інформаційного обслуговування, а також організації фінансування, кредитування та пенсійного забезпечення. Загальна кількість їх складає 9, а кількість зайнятих в них 0,2 тис.чол.

Перелік об'єктів містоутворюючої бази в межах схеми планування наведений в таблиці 1.2.1.9.

ПЕРЕЛІК
об'єктів містоутворюючої бази в межах схеми планування

<i>Назва</i>	<i>Адреса</i>	<i>Кількість зайнятих</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Сільське господарство		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агро нова"	Каховська, 60	2
Київ. спец. фірма "Агроспецімпекс"	Каховська, 60	3
Всього у сільському господарстві	2	5
Промисловість		
Підприємство з іноземними інвестиціями у формі ТОВ "Русанівський м'ясокомбінат"	Степана Сагайдака, 114	416
Товариство з обмеженою відповідальністю "Тутто ті амо"	Степана Сагайдака, 114а	18
Відкрите акціонерне товариство Київський холодокомбінат №3	Степана Сагайдака, 114а	177
Товариство з обмеженою відповідальністю "Гроно"	Каховська, 64(60)	63
Товариство з обмеженою відповідальністю "Укпеп"	Сагайдака, 114-а	22
Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Лекон"	Челябінська, 15 к.11	16
Приватне підприємство "Ратай-збруя"	Микільсько- Слобідська, 4а к.29	18
Товариство з обмеженою відповідальністю "Дюк-плюс"	Каховська, 60	28
Товариство з обмеженою відповідальністю "Полтава"	Луначарського, 24г к.21	2
Приватне підприємство "С.П.П.Полтава"	Луначарського, 24г к.21	66
Приватне підприємство "Древкомфорт"	Мільчакова, 5 к.29	6
Приватне підприємство "Київдревсервіс"	Мільчакова, 5 к.29	8
Товариство з обмеженою відповідальністю "Декор"	Сагайдака, 114а	62
Приватне підприємство "Виробничо-будівельна компанія "Стратос"	Сагайдака, 114а	6
Виробничий кооператив "Дачник"	Степана Сагайдака, 114а	22
Товариство з обмеженою відповідальністю "Випробувальний центр "Хімотон"	Сагайдака, 101	10
Товариство з обмеженою відповідальністю "Науково-виробнича фірма "Нові хімічні технології"	Сагайдака, 101	22
Товариство з обмеженою відповідальністю "Еко-октан"	Сагайдака, 101	10
Відкрите акціонерне товариство Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій	Степана Сагайдака, 101	395
Приватне підприємство науково-виробнича фірма "Лавада"	Микільсько – Слобідська, ба к.18	8

1	2	3
Приватне підприємство "Валтар"	Степана Сагайдака, 101	32
Товариство з обмеженою відповідальністю "Інстех"	Каховська, 64	48
Закрите акціонерне Товариство "Агропривід"	Каховська, 60	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "Привод-2000"	Каховська, 60	6
Мале підприємство фірма "Аго"	Челябінська, 15 к.68	2
Приватне підприємство "Янтар"	Луначарського, 24 к.298	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "Ультегра"	Челябінська, 1 к.91	2
Товариство з обмеженою відповідальністю "Дискавері-М"	Луначарського, 22а	18
Товариство з обмеженою відповідальністю "Київміськвотресурси"	Степана Сагайдака, 112	184
ЗАТ "Вторполимермаш" (виробнича ділянка)	Степана Сагайдака, 101	10
ПП "Дніпросервіс"	Челябінська, 5	3
Всього у промисловості	31	1692
Інші містоутворюючі		
Приватне підприємство редакція газети "Людська газета"	Луначарського, 1/2 к.293	4
Приватне підприємство "Варіантпрес-В"	Луначарського, 24б	73
Товариство з обмеженою відповідальністю "Звукова книга"	Луначарського, 1/2 к.31	2
Український виробничо-технічний комплекс "Промтехніка"	Челябінська, 2	18
Всього у інших	4	97
Будівництво		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Антарес"	Каховська, 60	10
Приватне підприємство "Онікс"	Каховська, 60	8
Приватне підприємство "Укрбудпостач-2000"	Каховська, 71а	2
Товариство з обмеженою відповідальністю "Аскольд"	Каховська, 71а	26
Товариство з обмеженою відповідальністю "Комерцбуд"	Луначарського, 22-а	10
Мале приватне підприємство "Тор"	Луначарського, 7 к.221	76
Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Укррембудсервіс" ЛТД	Сагайдака, 100"а"	38
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агропромбудсервіс"	Степана Сагайдака, 101	8
Приватне підприємство "Рембудіндустрія"	Степана Сагайдака, 114а	2
Приватне підприємство "Науково-виробниче комерційне підприємство "Меридіан"	Степана Сагайдака, 114а	18
Акціонерне товариство закритого типу будівельне управління №1	Степана Сагайдака, 114а	18
Мале приватне підприємство "Господар"	Челябінська, 2	26

1	2	3
Товариство з обмеженою відповідальністю науково-виробниче об'єднання "Монфор-нафтосервіс"	Челябінська, 2	10
Мале приватне підприємство "Темп"	Челябінська, 9г	4
Виробничо-комерційна приватна фірма "Конкор"	Челябінська, 9г	8
Товариство з обмеженою відповідальністю "Марс"	Челябінська, 9г	66
Товариство з обмеженою відповідальністю "Хорс ЛТД"	Луначарського, 24в к.88	4
Всього у будівництві	18	334
Транспорт		
Дочірнє підприємство "Нафтогазобслуговування" НАК "Нафтогаз України"	Луначарського, 2	200
Приватне підприємство "Софт -А"	Каховська, 71а	2
Товариство з обмеженою відповідальністю "Гарант-транс"	Сагайдака, 114а	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "О'греді еір сервісез"	Степана Сагайдака, 101	4
Товариство з обмеженою відповідальністю "Крам-авто"	Луначарського, 22а	54
Товариство з обмеженою відповідальністю "Ай-ті-ес"	Степана Сагайдака, 101	16
ВАТ "Автотранспортник" №13066	Челябінська, 5	
Всього у транспорті	7	282
Матеріально-складське господарство		
База УПТК фірми "Дарниця"	Луначарського, 6	
Всього у складському господарстві	1	
Фінанси, кредит та пенсійне забезпечення		
Приватне підприємство "Вікторія"	Панельна, 1	4
Приватне підприємство "Оптіма"	Панельна, 1	4
Всього у фінанси, кредит та пенсійне забезпечення	2	8
Операції з нерухомим майном		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агро-форум"	Сагайдака, 101	58
Всього у операціях з нерухомим майном	1	58
Інформаційне обслуговування		
Приватне підприємство "Алькор"	Луначарського, 24 к.265	4
Товариство з обмеженою відповідальністю "Центр-сервіс НТК"	Челябінська, 17 к.180	2
Товариство з обмеженою відповідальністю науково-виробнича фірма "Діорит ЛТД"	Челябінська, 19	8
Всього в інформаційному обслуговуванні	3	14

1	2	3
Наука та наукове обслуговування		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Укртехінвест ЛТД"	Каховська, 60 к.14	14
Приватне підприємство "Екотек"	Каховська, 71а	4
Товариство з обмеженою відповідальністю "Проектно-конструкторське технологічне бюро"	Степана Сагайдака, 101	23
Приватне підприємство науково-технічний центр "Плюс радіо"	Челябінська, 3 к.81	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "Селтінг-П"	Челябінська, 9 к.101	30
Приватне підприємство "Полібуд"	Каховська, 71а	24
Підприємство "Транспорт та шляхове господарство" яке засноване на власності об'єд. громадян	Степана Сагайдака, 114а	2
Науково-дослідна лабораторія базальтових волокон інституту проблем матеріалознавства НАН України	Каховська, 64	32
Укр. державне аерогедизичне підприємство (виробнича ділянка)	Микільсько-Слобідська, 7	
Всього в науці та науковому обслуговуванні	8	135
Загальна комерційна діяльність		
Товариство з обмеженою відповідальністю експертна фірма "Гудвілл"	Каховська, 64	14
Закрите акціонерне товариство "Текстиль дизайн компанії"	Панельна, 3	116
Приватне підприємство "Двокутник"	Степана Сагайдака, 102	6
Всього у загальній комерційній діяльності	3	136
Всього в містоутворюючій базі	80	2761

1.2.2. ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Сучасний стан

Територія

Територія, на яку розробляється детальне планування території житлового комплексу по вул.Сагайдака, 101 розташована в Дніпровському районі.

Згідно з планувальною структурою Генерального плану м.Києва ця територія входить до складу житлового району Русанівські сади – південні (саме житловий комплекс) та житлового району Лівобережний (частково).

Територія в межах детального планування складає 90,0 га.

Житловий район, до складу якого входить територія житлового комплексу, не сформований як повноцінний структурний елемент сельбищної території, житлова забудова займає лише 11% території детального планування і складає 9,8 га.

Найбільшу площу займають промислово-комунальні території – 45,6 га (50% території детального планування).

Крім того, в районі детального планування розташовані території колективних садів, які займають 12% проектної території і їх площа складає 10,3 га.

Вулично-шляхова мережа складає 15,5 га.

Решта території – невелика частка озелених територій (6,6 га), які представлені територіями загального користування (2,1 га) та захисними зеленими насадженнями (4,5 га) вздовж р.Дніпро; і 2,2 га - території, що не використовуються.

Сучасний розподіл території за функціональним використанням наведений в таблиці 1.2.2.1.

Таблиця 1.2.2.1.

Сучасне використання території

№ п/п	Найменування	Площа, га	% до загальної площі в межах проекту
1	2	3	4
I.	Територія житлового комплексу	84,0	93
1.	Житлова забудова (садибного типу)	9,8	11
2.	Промислові підприємства	22,9	25
3.	Установи комунального господарства	4,0	4
4.	Об'єкти інженерної інфраструктури	0,5	1
5.	Склади та бази	11,9	13
6.	НДІ та проекти інституту	2,0	2
7.	Залізничний транспорт	4,3	5
8.	Озеленені території, всього	6,6	7
	в т.ч.:		
	- загального користування	2,1	2
	- захисні зелені насадження	4,5	5
9.	Садівничі товариства	10,3	12
10.	Вулично-шляхова мережа	7,5	8
11.	Водоймища	2,0	2
12.	Території, що не використовуються	2,2	3
II.	Територія в межах ж/р Лівобережний	6,0	7
	Разом в межах проектної території:	90,0	100

Житловий фонд. Населення.

Існуюча житлова забудова в межах детального планування території представлена житловими будинками садибного типу, що знаходяться у приватній власності громадян.

Будівництво індивідуальних будинків здійснено переважно в 1950-60 роки.

Обсяг існуючого житлового фонду складає 8,3 тис.кв.м загальної площі, в якому мешкає 0,4 тис.чол.

Характеристика існуючого садибного житлового фонду наведена в таблиці 1.2.2.2.

Таблиця 1.2.2.2.

Х А Р А К Т Е Р И С Т И К А існуючого садибного житлового фонду

<i>% зносу</i>	<i>Загальна площа, тис.кв.м</i>	<i>% до загальної площі</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
0-40	1,6	19,4
41-60	2,8	33,7
61-70	1,0	12,0
> 70	2,9	34,9
Всього:	8,3	100,0

Підприємства та установи обслуговування

Існуюча мережа підприємств і установ обслуговування не розвинена і представлена лише підприємствами продовольчої торгівлі потужністю 362 кв.м торг. площі.

Перелік об'єктів обслуговування наведений в таблиці 1.2.2.3.

Таблиця 1.2.2.3.

П Е Р Е Л І К підприємств продовольчої торгівлі

<i>Назва підприємства</i>	<i>Адреса</i>	<i>Потужність, кв.м торг.пл.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Київський холодокомбінат №3	Сагайдака, 114а	60
ПП "Стара Фортеця Трейдинг"	Каховська, 64	60
Приватна фірма "Таврія"	Каховська, 64	42
ПП Артеменко А.С.	Каховська, 64	80
Магазин №1019 (овочі, фрукти)	Каховська, 64	120
	Разом:	362

Містоутворююча база

В межах проекту детального планування розміщується 41 об'єкт містоутворюючого значення. Це промислові підприємства, підприємства будівельного напрямку, науки та наукового обслуговування, транспорту, а також фірма "Агроспецімпекс", галузева приналежність якої сільське господарство.

Загальна чисельність робітників в цих підприємствах і установах 1895 чол.

Найбільш вагома частка за кількістю зайнятих належить промисловості - 1530 чол. (80%).

Галузева структура підприємств та установ містоутворюючої бази наведена в таблиці 1.2.2.4.

Таблиця 1.2.2.4.

Галузева структура підприємств та установ містоутворюючої бази

Назва	Адреса	Кількість зайнятих
1	2	3
Сільське господарство		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агро нова"	вул. Каховська, 60	2
Київ. спец. фірма "Агроспецімпекс"	вул. Каховська, 60	3
Промисловість		
Підприємство з іноземними інвестиціями у формі ТОВ "Русанівський м'ясокомбінат"	вул. Степана Сагайдака, 114	416
Товариство з обмеженою відповідальністю "Тутто ті амо"	вул. Степана Сагайдака, 114а	18
Відкрите акціонерне товариство Київський холодокомбінат №3	вул. Степана Сагайдака, 114а	177
Товариство з обмеженою відповідальністю "Гроно"	вул. Каховська, 64(60)	63
Товариство з обмеженою відповідальністю "Укпеп"	вул. Сагайдака, 114-а	22
Товариство з обмеженою відповідальністю "Дюк-плюс"	вул. Каховська, 60	28
Товариство з обмеженою відповідальністю "Декор"	вул. Сагайдака, 114а	62
Приватне підприємство "Виробничо-будівельна компанія "Стратос"	вул. Сагайдака, 114а	6
Виробничий кооператив "Дачник"	вул. Степана Сагайдака, 114а	22
Товариство з обмеженою відповідальністю "Науково-виробнича фірма "Нові хімічні технології"	вул. Сагайдака, 101	22
Товариство з обмеженою відповідальністю "Еко-октан"	вул. Сагайдака, 101	10
Відкрите акціонерне товариство Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій	вул. Степана Сагайдака, 101	395

1	2	3
Приватне підприємство "Валтар"	вул. Степана Сагайдака, 101	32
Товариство з обмеженою відповідальністю "Інстех"	вул. Каховська, 64	48
Закрите акціонерне Товариство "Агропривід"	вул. Каховська, 60	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "Привод-2000"	вул. Каховська, 60	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "Київміськвторресурси"	вул. Степана Сагайдака, 112	184
ЗАТ "Вторполимермаш" (виробнича ділянка)	вул. Степана Сагайдака, 101	10
Будівництво		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Антарес"	вул. Каховська, 60	10
Приватне підприємство "Онікс"	вул. Каховська, 60	8
Приватне підприємство "Укрбудпостач-2000"	вул. Каховська, 71а	2
Товариство з обмеженою відповідальністю "Аскольд"	вул. Каховська, 71а	26
Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Укррембудсервіс"	вул. Сагайдака, 100а	38
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агропромбудсервіс"	вул. Степана Сагайдака, 101	8
Приватне підприємство "Рембудіндустрія"	вул. Степана Сагайдака, 114а	2
Приватне підприємство "Науково-виробниче комерційне підприємство "Меридіан"	вул. Степана Сагайдака, 114а	18
Акціонерне товариство закритого типу будівельне управління №1	вул. Степана Сагайдака, 114а	18
Транспорт		
Приватне підприємство "Софт -а"	вул. Каховська, 71а	2
Товариство з обмеженою відповідальністю "Гарант-транс"	вул. Сагайдака, 114а	6
Товариство з обмеженою відповідальністю "О'греді ер сервісез"	вул. Степана Сагайдака, 101	4
Товариство з обмеженою відповідальністю "Ай-ті-ес"	вул. Степана Сагайдака, 101	16
Операції з нерухомим майном		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агро-форум"	вул. Сагайдака, 101	58
Наука та наукове обслуговування		
Товариство з обмеженою відповідальністю "Укртехінвест ЛТД"	вул. Каховська, 60 к.14	14
Приватне підприємство "Екотек"	вул. Каховська, 71а	4
Товариство з обмеженою відповідальністю "Проектно-конструкторське технологічне бюро"	вул. Степана Сагайдака, 101	23
Товариство з обмеженою відповідальністю "Селтінг-ІІ"	вул. Челябінська, 9 к.101	30
Приватне підприємство "Полібуд"	вул. Каховська, 71а	24

1	2	3
Науково-дослідна лабораторія базальтових волокон Інституту проблем матеріалознавства НАН України	вул. Каховська, 64	32
Загальна комерційна діяльність		
Товариство з обмеженою відповідальністю експертна фірма "Гудвілл"	вул. Каховська, 64	14
Приватне підприємство "Двокутник"	вул. Степана Сагайдака, 102	6
Всього в містоутворюючій базі:		1895

Проектні рішення

Територія

Територія в межах детального планування структурована і складається з двох мікрорайонів та житлової групи, що розташована вздовж р.Дніпро.

Проектний розподіл території, який є результатом архітектурно-планувального рішення, наведений в таблиці 1.2.2.5.

Таблиця 1.2.2.5.

Проектний розподіл території в межах ДПТ

№ п/п	Найменування	Площа, га	% до загальної площі в межах проекту
1	2	3	4
1.	Сельбищна територія, всього	72,5 ^{*)}	81
1.	Житловий комплекс, всього	66,5	74
1.1.	Мікрорайонна територія, всього	46,2	51
	в т.ч.:		
	- багатоповерхова забудова	36,1 ^{**)}	40
	- садибна забудова	2,5	2
	- заклади освіти	7,5	8
	- підприємства обслуговування	0,1	1
1.2.	Територія рівня житлового району, всього	11,3	13
	в т.ч.:		
	- підприємства обслуговування	1,5	2
	- зелені насадження	1,2	1
	- гаражі	0,6	1
	- вулиці, дороги	8	9

	2	3	4
I.	Території загальноміського значення, всього	9	10
I.3.	в т.ч.:		
	- підприємства обслуговування	3,2	4
	- зелені насадження	3,8	4
	- водоймища	2	2
II.	Решта територій, всього	17,5	19
1.	Виробничо-комерційні території	13,5	15
2.	Території залізничного транспорту	4	4
	Разом:	90,0	100
Примітки: *) З урахуванням частини житлового району Лівобережний.			
**) Врахована територія вулиць і проїздів.			

Він показав значне збільшення площі житлової забудови та організацію громадської забудови, яка представлена центрами обслуговування немікрорайонного значення та територією шкільного містечка, що входить до складу мікрорайонної території.

Ці зміни відбудуться, перш за все, за рахунок використання території Дарницького комбінату будівельних матеріалів і конструкцій, а також модернізації території колективних садів та впорядкування існуючої житлової і комунальної територій.

Території іншого функціонального призначення кількісно майже не зміняться. Зміни відбудуться лише за рахунок їх впорядкування.

Житловий фонд. Населення.

Проектні рішення проекту спрямовані на підвищення ефективності використання території та впорядкування існуючої забудови у відповідності до Генерального плану м. Києва.

Розрахунок обсягів нового житлового будівництва виконаний на підставі проектного розподілу території за функціональним призначенням, щільності населення 500 люд./га та житлової забезпеченості відповідно до типів комфортності.

Проектом передбачається розміщення нового житлового будівництва в обсязі 1175,0 тис. кв. м загальної площі, у тому числі:

- 100,0 тис. кв. м – 12-ти поверхові будинки;
- 305,0 тис. кв. м – 18-ти поверхові будинки;
- 400,0 тис. кв. м – 25-ти поверхові будинки;
- 370,0 тис. кв. м – 30-ти поверхові будинки.

Поверховість нового житлового будівництва визначена, виходячи з архітектурно-планувальної організації території та містобудівних умов, які обумовлюють розміщення певних типів житлових будинків.

На першу чергу, яка охоплює територію, надану КП "Генеральна дирекція Київської міської державної адміністрації по обслуговуванню іноземних представництв", передбачається будівництво житла в обсязі 510,2 тис. кв. м, у тому числі:

- 50,0 тис. кв. м – 12-ти поверхові будинки (3 житлові будинки);
- 245,2 тис. кв. м – 18-ти поверхові будинки (6 житлових будинків);
- 215,0 тис. кв. м – 25-ти поверхові будинки (4 житлові будинки);
- 160,0 тис. кв. м – 30-ти поверхові будинки (5 житлових будинків).

Крім того, проектом передбачено збереження частини садибного фонду, який знаходиться у приватній власності громадян, загальною площею 2,9 тис. кв. м (35 будинків), на I чергу – повне збереження садибного фонду.

Обсяги існуючого житлового фонду, що зберігається, нового житлового фонду та чисельності населення наведені в таблиці 1.2.2.6.

В межах детального планування території пропонується будувати житло трьох типів за ступенем комфортності, в основі відмінності яких лежить житлова забезпеченість:

- 1-й тип – житло загального типу, житлова забезпеченість – 25 кв. м/люд.;
- 2-й тип – житло підвищеної комфортності, житлова забезпеченість – 60 кв. м/люд.;
- 3-й тип – житло високої комфортності, житлова забезпеченість – 200 кв. м/люд.

1.2.2.7. Розподіл житлового фонду за ступенем комфортності наведений в таблиці

Таблиця 1.2.2.7.

Розподіл житлового фонду за ступенем комфортності

(тис.кв.м)

<i>Поверховість</i>	<i>Житло загального типу (25 кв.м/люд.)</i>	<i>Підвищеної комфортності (60 кв.м/люд.)</i>	<i>Високої комфортності (200 кв.м/люд.)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Разом:	315,0	400,0	300,0
в т.ч.			
30	-	160,0	210,0
25	-	310,0	90,0
18	215,0	90,0	-
12	100,0	-	-
1-а черга			
30	-	64,0	96,0
25	-	105,3	29,7
18	115,2	50,0	-
12	50,0	-	-

Середня житлова забезпеченість в межах проектування складає:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається - 29 кв.м/люд.;
- у новому житловому фонді - 52 кв.м/люд.;
- у т.ч. на I чергу - 49 кв.м/люд.

Розрахункова чисельність населення складається з чисельності населення, що мешкає в існуючому житловому фонді (прийнята за даними Управління житлового господарства Дніпровського району) та чисельності населення у новому житловому фонді, яка визначена, виходячи із кількості та середнього розміру квартир, і, відповідно, житлової забезпеченості у відповідності до запроєктованого рівня комфортності.

Таблиця 1.2.2.6

ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ПО ВУЛ.САГАЙДАКА, 101
(щільність населення в мікрорайоні - 500 люд./га)

2020 р.

№№ кварталів, мікрорайонів	Житловий фонд (тис.кв.м загальної площі)									Чисельність населення (тис.чол.)						Кількість квартир				
	Всього			у т.ч., що зберігається			у т.ч., що проектується			Всього			у т.ч., що зберігається					у т.ч., що проектується		
	Всього	у т.ч.		Всього	у т.ч.		Всього	у т.ч.		Всього	у т.ч.		Всього	у т.ч.		Всього	у т.ч.		існ.	проект.
		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		до 10 та 10 пов.	вище 10 пов.		
к по вулиці гайдака, 101, ого:	1177.9		1177.9	2.9		1175.0		1175.0	22.8		22.7	0.10			22.7		22.7	356.	7811	
ч. гатоп.забудова	1175.0		1175.0			1175.0		1175.0	22.7		22.7				22.7		22.7		7811	
ей:																				
30 пов.	370.0		370.0			370.0		370.0	3.0		3.0				3.0		3.0		1239	
25 пов.	400.0		400.0			400.0		400.0	5.6		5.6				5.6		5.6		1872	
18 пов.	305.0		305.0			305.0		305.0	10.1		10.1				10.1		10.1		3367	
12 пов.	100.0		100.0			100.0		100.0	4.0		4.0				4.0		4.0		1333	
дйна забудова	2.9			2.9					0.1			0.1						356.		
Перша черга (2010 р.)																				
Всього	510.2		510.2			510.2		510.2	10.9		10.9				10.9		10.9		3632	
ч.																				
30 пов.	160.0		160.0			160.0		160.0	1.6		1.6				1.6		1.6		516	
25 пов.	135.0		135.0			135.0		135.0	1.9		1.9				1.9		1.9		635	
18 пов.	165.2		165.2			165.2		165.2	5.4		5.4				5.4		5.4		1814	
12 пов.	50.0		50.0			50.0		50.0	2.0		2.0				2.0		2.0		667	

Розрахункова чисельність населення в межах детального планування території становить 22,8 тис.чол., в тому числі:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається – 0,1 тис.чол.;
- у новому житловому фонді – 22,7 тис.чол.

На I чергу розрахункова чисельність населення становить 11,3 тис.чол, в тому числі:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається – 0,4 тис.чол.;
- у новому житловому фонді – 10,9 тис.чол.

Підприємства та установи обслуговування

Проектні пропозиції щодо організації мережі обслуговування населення виконані у відповідності з планувальною структурою міста, функціональним зонуванням території, принципами формування мережі громадського обслуговування, які прийняті Генеральним планом міста на період до 2020р. та "Диференційованими розрахунковими нормами розвитку сфери громадського обслуговування м.Києва", затвердженими рішенням Київського міськвиконкому, закладів освіти – згідно Генерального плану м.Києва, а також з урахуванням розрахункової чисельності населення.

Мережа громадського обслуговування населення формується з підприємств та установ двох рівней: місцевого (в межах житлового району) та міського значення, які виконують властиву кожному з них функцію.

Міська мережа включає підприємства і установи вибіркового та епізодичного обслуговування, які формують загальноміські центри, розміщуються в зонах масового відпочинку, по основним магістралям та на майданах.

Місцева мережа включає підприємства і установи періодичного, повсякденного та первинного обслуговування, які розміщуються в житловій забудові з урахуванням попиту та радіусу обслуговування.

Підприємства періодичного обслуговування формують центри житлових районів з радіусом обслуговування не більше 1500 м, до складу яких входять: підприємства непродовольчої торгівлі, підприємства громадського харчування (кафе, бари з вечірнім обслуговуванням), підприємства побутового обслуговування (різні

види спеціалізованих робіт, салони-перукарні, косметичні), заклади охорони здоров'я (територіальні поліклініки для дітей та дорослих, аптеки II категорії), заклади культури (масові бібліотеки, центри дозвілля молоді, культурно-видовищні центри), заклади позашкільного виховання дітей (школи мистецтв – музичні, художні, хореографічні), фізкультурні та спортивні споруди (спортивні зали та басейни).

Підприємства і установи повсякденного обслуговування (мікрорайонного значення), які обслуговують населення мікрорайонів в межах максимально-допустимих радіусів – 500 м, є загальноосвітні школи, дошкільні заклади (300 м), підприємства торгівлі (універсами з групами непродовольчої торгівлі), підприємства громадського харчування (їдальні, кафетерії, кафе, магазини кулінарії), підприємства побутового обслуговування (комплексні пункти побутового обслуговування), заклади охорони здоров'я (аптеки III-IV категорії), заклади культури (приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності), підприємства зв'язку (відділення зв'язку відкритого типу з повною доставкою), відділення (філії) ощадного банку, приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять.

Територія детального планування складається з двох мікрорайонів, які мають спільну систему обслуговування.

Для визначення обсягів нового будівництва підприємств та установ обслуговування мікрорайонного значення (з урахуванням об'єктів первинного попиту) виконаний розрахунок потреби в цих об'єктах, виходячи із розрахункової чисельності населення і у відповідності з нормативами вищезгаданих документів.

Розрахунок потреби підприємств і установ обслуговування мікрорайонного значення наведений в таблиці 1.2.2.8.

Перелік об'єктів обслуговування немікрорайонного значення (міського та рівня житлового району), що запроектовані в межах території, охопленої проектом, наведений в таблиці 1.2.2.9.

Розміщення об'єктів мікрорайонного значення, які забезпечать комплексну забудову території проектування пропонується увбудованих приміщеннях житлових будинків за виключенням загальноосвітніх шкіл, для розміщення яких передбачена територія шкільного містечка.

Таблиця 1.2.2.8.

РОЗРАХУНОК
потреби підприємств і установ обслуговування
мікрорайонного значення в межах будівництва
житлового комплексу по вул.Сагайдака, 101

Розрахункова чисельність населення:

- в існуючому житловому фонді, що зберігається:
 - розрахунковий період – 0,1 тис.чол.
 - I черга – 0,4 тис.чол.
- у житловому фонді, що проектується:
 - розрахунковий період – 22,7 тис.чол.
 - I черга – 10,9 тис.чол.

Види підприємств і установ	Одиниця виміру	Розрахункова норма на 1000 чол.		Потрібно за розрахунком	
		Розрахунковий період	I черга	Розрахунковий період	I черга
1	2	3	4	5	6
Дитячі дошкільні заклади, всього	місць			1025	380
у тому числі:					
- для районів забудови, що склалася	"-	33	25	3	3
- для районів нового житлового будівництва	"-	45	34	1022	370
Загальноосвітні школи, всього	місць			3599	1511
у тому числі:					
- для районів забудови, що склалася	"-	115	98	12	39
- для районів нового житлового будівництва	"-	158	135	3587	1472
Підприємства торгівлі	кв.м торг.пл.			1983	983
у тому числі:					
- продовольчої	"-	68	68	1550	768
- непродовольчої	"-	19	19	433	215
Підприємства громадського харчування	місць	5	5	114	57
Підприємства побутового обслуговування, всього	роб. місць	1,46	1,34	33	15
Аптеки	кв.м норм.пл.	34	34	775	384
Роздавальні пункти молочної кухні	порц. на добу	100	100	2280	1130
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності	кв.м заг.пл.	60	60	1368	678

1	2	3	4	5	6
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	кв.м заг.пл.	70	60	1596	678
ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	1 об. на м/р до 20 тис.жит.	1	1	2	1
Приймальні пункти вторсировини	1 об. на м/р до 20 тис.жит.	1	1	2	1
Філії відділення ощадбанку	кв.м норм.пл.	20	20	456	226
Відділення зв'язку	кв.м заг.пл.	38	38	866	429
Громадські вбиральні	прилад	0,2	0,2	5	2
Примітка: в районі проектування відсутній існуючий фонд, що зберігається, тому розрахункова потреба розцінюється як обсяги нового будівництва.					

Таблиця 1.2.2.9.

П Е Р Е Л І К
об'єктів обслуговування немікрорайонного значення,
що запроектовані в межах території, охопленої проектом

Найменування	Одиниця виміру	Потужність
1	2	3
магазин непродовольчих товарів "Книжковий світ"	кв.м торг.пл.	20000
Магазин непродовольчих товарів "Господарські речі"	кв.м торг.пл.	40000
Спеціалізований магазин продовольчих товарів "Океан"	кв.м торг.пл.	10000
Спортивно-розважальний комплекс "Добра пристань":	кв.м заг.пл.	20000
Спортивні зали	"-	4000
Приміщення для спортивних ігор	"-	3000
Кінотеатр, відеозали, художні галереї, бібліотека:	кв.м заг.пл.	5000
- кінотеатр, відеозали	місце	600
- бібліотека	тис.од.збереж.	50,0
- художні галереї	кв.м заг.пл.	2500
Лазня, сауна	кв.м заг.пл./місце	1000/100
Ресторани, кафе	кв.м заг.пл./місце	2000/170
Солярії, бутіки:	кв.м заг.пл.	5000
- солярії	"-	1000
- бутіки	кв.м торг.пл.	3200

Техніко-економічні показники житлової забудови наведені в таблиці

1.2.2

Таблиця 1.2.2.10.

Основні техніко-економічні показники

<i>№ п/п</i>	<i>Найменування показника</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Показник</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	Територія, охоплена проектом	га	90,0
	в т.ч.:		
	- мікрорайони, квартали нової багатоповерхової забудови	"-	43,7
2.	Житловий фонд, всього	тис.кв.м заг.пл.	1177,9
	в т.ч.:		
	- існуючий фонд, що зберігається	"-	2,9
	- що запроектований	"-	1175,0
3.	Житлова забезпеченість, всього	кв.м/люд.	
	в т.ч.:		
	- в існуючому житловому фонді, що зберігається	"-	29,0
	- в житловому фонді, що запроектований	"-	52,0
	з нього – I черга	"-	49,0
4.	Чисельність населення, всього	тис.чол.	22,8
	в т.ч.:		
	- в існуючому житловому фонді, що зберігається	"-	0,1
	- в житловому фонді, що запроектований	"-	22,7
	з нього – I черга	"-	10,9
5.	Щільність населення в кварталі нової багатоповерхової забудови	люд./га	519

1.3. Транспорт та вулично-дорожня мережа

Існуючий стан

У складі проекту ДПТ району вул. Сагайдака розроблена схема планування району його розміщення. Згідно Генерального плану м. Києва район входить до складу 5-ї планувальної зони і обмежений: на півдні - Броварським проспектом, на сході та півночі - лінією залізниці, на заході - річкою Десенкою та Русанівською протокою.

Основу вулично-дорожньої мережі району проектування складають дві магістральні вулиці загальноміського значення:

- Броварський проспект - широтна магістраль лівобережної частини, що має вихід на міст «Метро», а з іншого боку - на зовнішню автомагістраль Київ-Чернігів;
- вул. Луначарського - вул. Марини Раскової - магістраль, що забезпечує зв'язок з південними лівобережними районами міста.

Існуюча вулично-дорожня мережа району проектування умовно розподіляється на дві частини:

північну - на території садівницьких товариств - Русанівські сади-північні, південні та прилеглої садибної забудови;

південну - на території житлових мікрорайонів Лівобережного масиву та громадського центру.

Система вулиць і доріг північної частини має характер мережі садибної забудови.

Основною транспортною віссю житлового масиву *Микільська Слобідка* є вул. Луначарського. Вона починається від Броварського проспекту, де має розв'язку в різних рівнях і проходить у глибину забудови. Вулично-дорожню мережу доповнюють вулиці Панельна, Челябінська, Микільсько-Слобідська, О. Мільчакова. Перехрещення вул. Луначарського з вулицями Микільсько-Слобідською, Челябінською та Панельною виконані у вигляді саморегульованого перехрестя з рухом по кільцю.

Проектом будівництва житлового комплексу по вул. Микільсько-Слобідській передбачена реконструкція кільцевої розв'язки на її перетині з вул. Луначарського з влаштуванням регульованого перехрестя.

Пасажиropеревезення здійснюються метрополітеном і автобусом.

В межах транспортної доступності розташована станція «Лівобережна» Святошино-Броварської лінії метрополітену. Ця лінія забезпечує діаметральний зв'язок з центром та іншими районами міста.

Перелік автобусних маршрутів та їх основні показники наведені в табл. 1.3.1.

Основні показники автобусних маршрутів

№№ марш.	Найменування маршрутів	Кількість одиниць рухомого складу	Довжина оборотн. рейсу, км	Тривал. оборот. рейсу, хв.	Частота руху в год. «пик» поїзд. (маш./год.	Інтервал руху, хв.
1	2	3	4	5	6	7
42-д	Вул. Панельна - ст.м. «Осокорки»	6	23,8	76	4,7	12,7
95	Микільська Слобідка - вул. Ю.Шумського	4	13,6	54	4,4	13,7
108	Вул. Панельна - ст.м. «Харківська»	7	25,6	96	4,4	13,7
117	Ст.м. «Лівобережна» - Русанівські сади	1	9,4	40	1,5	40

На вул. Панельній розташована лінійно-диспетчерська станція (ЛДС) і майданчик для відстою автобусних маршрутів.

Пасажироперевезення також здійснюються маршрутними таксомоторами №№ 178 (Холодокомбінат № 4 - універсам «Позняки»), 215 (Русанівські сади - ринок «Юність»), 215-к (Русанівські сади - ст.м. «Лівобережна»), 503 (Вул. Луначарського - Рембаза), 599 (Ст.м. «Харківська» - вул. Луначарського) та залізницею (зупинні пункти «Городня» та «Київ-Дніпровський»).

Проектне рішення

Генеральним планом розвитку м.Києва до 2020 року намічена реконструкція Русанівських садів під багатоповерхову житлову та громадську забудову.

Значний розвиток отримує і вулично-дорожня мережа:

- будівництво нової меридіональної магістралі загальноміського значення безперервного руху «Троєщина-Осокорки», яка в межах району проходить вздовж залізниці;

- будівництво широтної магістралі загальноміського значення - Подільського мостового переходу, суміщеного з лінією метрополітену;

- реконструкція Броварського проспекту.

На перетині цих магістралей передбачено влаштування транспортних розв'язок в різних рівнях (див. кресл. Г4).

Планувальне рішення забудови Русанівських садів має лінійну структуру, яку визначають меридіональні магістралі:

- Набережна - подовження вул. Микільсько-Слобідської - магістральна вулиця районного значення;
- подовження вул. Луначарського - магістральна вулиця загальноміського значення.

Таким чином, категорія вулиць підвищується від Русанівської протоки до залізниці.

Набережна проходить вздовж всієї забудови району, з'їздами підключається до Броварського проспекту, перетинає його в нижньому рівні і подовжується до Дніпровської набережної. На півночі вона в різних рівнях перетинає Подільський мостовий перехід та залізницю і підключається до магістралі «Троєщина-Осокорки». Магістралі районного та місцевого значення доповнюють планувальну структуру і розподіляють її на житлові райони.

У створі вулиць Мільчакова та Алішера Навої передбачений перетин широтними магістралями залізниці, що значно поліпшить зв'язки з прилеглими районами лівобережжя.

Система швидкісного пасажирського транспорту району доповниться двома лініями метрополітену:

- Подільсько-Воскресенською (ст. «Залив Десенка», ст. «Городня»);
- Лівобережною - «Троєщина-Осокорки» (станції «Городня», «Дніпровська»).

Лівобережна лінія «Троєщина-Осокорки» передбачена наземною з введенням в дію першої черги від вул. Милославської до ст.м. «Лівобережна» до 2010 р. Зараз закінчується розробка ТЕО будівництва цієї ділянки.

Генеральним планом передбачається організація міських пасажироперевезень по залізничному кільцю. На першу чергу передбачається організація маршрутів по північному кільцю від ст. «Дарниця» до ст. «Відрадний» з влаштуванням нового зупинного пункту в районі ст.м. «Лівобережна».

Таким чином, будуть створені значні пересадочні вузли метрополітен-залізниця-наземний транспорт в районі зупинних пунктів «Городня» та «Лівобережний».

Генеральним планом передбачено будівництво тролейбусних ліній по вулицях Марини Раскової (з будівництвом шляхопроводу), Раїси Окіпної та Дніпровської набережної. Із забудовою Русанівських садів проектом також намічено будівництво тролейбусної лінії по вул. Луначарського.

Мережа автобусних маршрутів запланована по всіх магістральних вулицях (див. кресл. Г3).

Житловий район, що проектується, відокремлюється залізницею, вул. Челябінською, вул. Панельною, Русанівською протокою, з півночі новою житловою вулицею. Вулично-шляхова мережа розподіляє район на функціональні зони:

- між Русанівською протокою і набережною - пішохідна зона (50 м від протоки), висотна житлова забудова із значними об'єктами соціально-побутового призначення;
- між набережною і вул. Луначарського - житловий комплекс з багатоповерховою житловою забудовою;
- між вул. Луначарського і новою вулицею місцевого значення - житловий комплекс з багатоповерховою та садибною забудовою;
- між вулицею місцевого значення і залізницею - комунальна зона.

Згідно схеми планування району вулично-дорожня мережа має прямокутну структуру і сформована меридіональними магістральними вулицями:

- загальноміського значення регульованого руху - вул. Луначарського з проїзною частиною у шість смуг руху (23,5 м);
- районного значення - набережна з проїзною частиною у шість смуг руху (22,5 м);

З південного боку вул. Панельна (4 смуги руху) подовжується до набережної, яка також підключається до вул. Микільсько-Слобідської. З північного боку район відокремлюється житловою вулицею з проїзною частиною 10,5 м.

В межах району розташована станція «Дніпровська» Лівобережної лінії метрополітену «Троещина-Осокорки». Пасажироперевезення будуть забезпечені тролейбусом і автобусом, маршрути яких будуть підвозити пасажирів до станцій метрополітену «Дніпровська» і «Лівобережна», а також обслуговувати пересування в межах Лівобережжя.

Тролейбусна лінія намічена по вул. Луначарського, а автобусні - по всіх магістральних вулицях. В районі перехрещення набережної і нової житлової вулиці передбачено влаштування лінійної диспетчерської автобусної станції.

Поряд зі станцією «Дніпровська» розташований зупинний пункт «Київ-Дніпровський» північного залізничного півкільця, який Генпланом намічено інтенсивно використовувати для міських пасажирських перевезень.

Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів розрахована виходячи з чисельності населення району - 22,7 тис. чол. і норми автомобілізації згідно Генерального плану м. Києва - 292 автомобілів на 1000 мешканців.

Таким чином, необхідна кількість місць постійного зберігання складе 6,6 тис. маш.-місць.

Проектом передбачено (див. кресл. Г10):

- будівництво багатоповерхового гаража в комунальній зоні біля з.п. «Київ-Дніпровський» на 1000 маш.-місць;

- будівництво багатоповерхового гаража по вул. Луначарського - 1000 маш.-місць;

- будівництво 1-2-х ярусних підземних гаражів у мікрорайонах загальною місткістю 2900 маш.-місць.

Крім того, на перспективу передбачено будівництво багатоповерхового гаража на 1000 маш.-місць вздовж залізниці замість існуючих металевих боксів автокооперативу «Лівобережний».

Відповідно до вимог ДБН 360-92**, п. 7.43 кількість місць тимчасового зберігання повинна бути не менше 10% розрахункового парку, тобто складе біля 700 маш.-місць.

Основні показники проекту:

Довжина вулично-дорожньої мережі	- 4,3 км;
у т.ч. магістральних вулиць	- 2,9 км;
Щільність магістральної мережі	- 2,9 км/км ² ;
Довжина транспортної мережі (у двохпутному обчисленні)	- 3,9 км;
у т.ч. тролейбусної лінії	- 1,0 км
автобусних ліній	- 2,9 км
Щільність мережі наземного пасажирського транспорту (з урахуванням накладання)	- 2,9 км/км ² території
Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів	- 5900 маш.-місць
Рівень автомобілізації	- 260 м/м на 1000 мешк.
у т.ч. багатоповерхові гаражі	- 3000 маш.-місць
підземні 1-2-х ярусні	- 2900 маш.-місць.

Перша черга

Перша черга будівництва передбачає розташування житлових комплексів на території Дарницького заводу стінових матеріалів і конструкцій.

Житловий комплекс безпосередньо примикає до Русанівської протоки, з півночі - до Русанівських садів, зі сходу та півночі - до існуючої садибної і багатоповерхової житлової забудови. Планувальне рішення його підпорядковано інфраструктурі всього району.

Для обслуговування комплексу проектом передбачено будівництво набережної в межах забудови (ширина проїзної частини - 22,5 м), яка закінчується перед Русанівськими садами розворотним кільцем для кінцевої зупинки маршрутів пасажирського транспорту. На південь набережну намічено подовжити на 150 м від вул. Панельної до вул. Микільсько-Слобідської з шириною проїзної частини - 14 м.

Слід відзначити, що на перспективу, при подальшій забудові Русанівських садів цей відрізок магістралі від вул. Панельної до Виставкового центру намічено реконструювати з розширенням проїзної частини до шести смуг руху. Відповідно вул. Панельна (проїзна частина 14 м) подовжується на 150 м до набережної.

Таким чином, район буде мати два магістральні напрямки в бік лівобережних районів. Крім того, існуючі вулиці Каховська, Комбінатна та дорога на Русанівські сади залишаються без змін і теж використовуються для обслуговування комплексу.

Існуючі автобусні маршрути, які закінчуються в районі лінійної диспетчерської станції, намічено подовжити по вул. Панельній і набережній до кінця забудови.

Система проїздів в житлових групах обслуговує під'їзд автотранспорту до будинків, як правило, з декількох напрямків, що забезпечує їх «гнучку» експлуатацію.

Необхідна кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів при чисельності населення комплексу 10,9 тис. чол. на розрахунковий період складе біля 3 тис. маш.-місць.

Проектом передбачено значне використання підземного простору з влаштуванням 1-2-х ярусних гаражів. Так, у житловому комплексі вздовж Русанівської протоки намічені 4 підземні гаражі загальною місткістю 670 маш.-місць. У другому комплексі намічені 6 підземних паркінгів - 740 маш.-місць.

Безпосередньо поблизу житлових комплексів по вул. Панельній розташована відкрита платна автостоянка на 390 маш.-місць. Таким чином, загальна місткість місць зберігання легкових автомобілів складе 1800 маш.-місць, що забезпечить потребу на першу чергу будівництва до 2010р. На розрахунковий період - до 2020р. додаткові місця зберігання автомобілів будуть забезпечені в підземних і багатоповерхових гаражах району згідно ДПТ району, що вказано вище.

Кількість місць тимчасового зберігання складає біля 300 маш.-місць, вони представлені у вигляді відкритих автостоянок, які рівномірно розташовані вздовж житла. Передбачені автостоянки також біля об'єктів торговельного і соціально-побутового призначення.

Основні показники:

Довжина магістральної мережі	- 1,0 км;
у т.ч.:	
- набережної (загальна площа проїзної частини 15800 м ²)	- 0,7 км;
- вул. Панельної і подовження вул. Микільсько- Слобідської (загальна площа проїзної частини 4200 м ²)	- 0,3 км;
Загальна площа проїзних частин нових вулиць	- 20000 м ²
Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів	- 1800 маш.-місць

1.4. Охорона навколишнього середовища

Нормативні та методичні матеріали:

1. Водний кодекс України, введено в дію постановою Верховної Ради України від 06.06.1995р.
2. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень».
3. ВНТП-СГіП-46-16-96 «Підприємства автомобільного транспорту та автотранспортні підприємства АПК України».
4. Методика проведення інвентаризації викидів забруднюючих речовин в атмосферу для автотранспортних підприємств (розрахунковим методом). ДержНДІАТ, М., 1992р.
5. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, ДСП-173-96.

Вихідні дані і матеріали:

- Генеральний план розвитку м.Києва на період до 2020 р.;
- Карта забруднення цезієм-137 станом на 01.01.2001р. ЦГО Мінекології та природних ресурсів;
- топографо-геодезична зйомка, М 1:10000, 1:2000.

Мета проекту: розробка Детального плану території в районі вул. Сагайдака для будівництва житлового комплексу з об'єктами торговельного і соціально-побутового призначення за рахунок реорганізації територій, забудованих промисловими об'єктами (I черга будівництва), садовими ділянками і комунально-складськими об'єктами.

1.4.1. Стисла характеристика природних умов.

Територія загальною площею 90 га, що розглядається, знаходиться в центрі лівобережної частини міста, в районі Микільська слобідка.

З півночі ділянка обмежена територією садового товариства «Русанівські сади», зі сходу - комунальною зоною, з півдня - територією житлового масиву Лівобережний, із заходу - береговою лінією Русанівської протоки.

Інженерно-геологічні умови. Територія відноситься до заплавної тераси.

Геологічна будова представлена комплексом аллювіальних відкладень Дніпра, що складаються жовтувато-сірими різної крупності пісками з прошарками і лінзами супесів і суглинків, які місцями заторфовані або містять рослинні залишки.

Абсолютні позначки поверхні - 94,1 - 97,9 м.

Гідрологічні умови характеризуються наявністю ґрунтових вод на глибині менше 3-х метрів від денної поверхні.

Небезпечні геологічні процеси - місцями територія підтоплена ґрунтовими водами, затоплюється повинню 1% забезпеченості.

Клімат. Мікроклімат.

Основні кліматоутворюючі чинники.

Температура повітря середньомісячна:

за липень +25,6⁰С

за січень -10⁰С.

Сонячна радіація:

пряма - 6410 Вт/м² (загальна за добу);

розсіяна - 1502 Вт/м² (загальна за добу);

радіаційний баланс - 40 ккал/см².

Вітровий режим відрізняється від середньоміських показників (за даними метеостанції Київ-Обсерваторія). На лівобережній частині міста повторюваність штилей вдвічі менша, ніж у центральних правобережних районах, у зимовий період переважає південно-західний напрямок вітру.

Порівняні дані вітрового режиму наведені в табл. 1.4.1.

Таблиця 1.4.1.

Румби	м/ст «Бориспіль»		м/ст «Київ-Обсерваторія»	
	липень	січень	липень	січень
Північний	17	12	18	11
Півн.-східн.	10	9	12	10
Східний	7	8	8	11
Півд.-східн.	6	14	7	12
Південний	5	11	5	9
Півд.-західн.	11	18	8	11
Західний	16	14	18	20
ПЗівнч.-західн.	28	14	24	16
Штиль	9	3	14	18

Коефіцієнт атмосферної стратифікації - 180; коефіцієнт, що враховує вплив рельєфу місцевості на розсіювання домішків - 1.

Рослинність.

Територія, на якій ведеться проектування, неоднорідна за своїм складом. Вона включає в себе приватну забудову, сквер, пустир, садові ділянки і територію Дарницького заводу будівельних матеріалів і конструкцій, а отже і характер озеленення різних.

На території пустиря висажена тополя чорна у віці 60-70 років і тополі чорної самосів і поросль. Всі дерева малоцінні і стадійно старі, територія використовується під стадіон.

Сквер побудовано у повоєнні роки без доріжок з твердим покриттям, асортимент деревно-чагарникових порід бідний, в основному це швидкоростучі породи дерев (тополя біла, тополя чорна та акація біла), які зараз досягли своєї стадійної старості, суховершинять і поступово відмирають. Тут є посадки каштана кінського, які знаходяться в стадії зрілості, здорові - при можливості їх бажано зберегти. Також недавно висаджено березу бородавчату в кількості 3-х штук віком 12-15 років.

Присадибне і садівниче озеленення територій, що попадають під пляму проектування, однотипне - переважають на 90% плодіві дерева та чагарники з тією різницею, що приватна забудова захламлена і має неестетичний вигляд.

На території Дарницького заводу будівельних матеріалів і конструкцій асортимент деревно-чагарникових рослин більш різноманітний і доглянутий, але рослинність має пригнічений вигляд у зв'язку з високим рівнем пилу та цементу в повітрі.

На території заводу ростуть: тополя пірамідальна, береза бородавчата, ялина срібляста, тополя чорна, каштан кінський, верба плакуча, липа дрібнолиста, клен ясенелистий, а також висаджено плодовий сад (яблуня, груша, слива, вишня).

1.4.2. Сучасний стан навколишнього природного середовища та загальна характеристика господарчої діяльності в зоні розміщення нового будівництва

За сучасним станом територія освоєна під садові ділянки (колективні сади і дачі), житлову садибну та промислові і комунальні об'єкти. Розташування частини об'єктів не відповідає чинному законодавству:

- Дарницький завод будівельних матеріалів і конструкцій площею 24 га розташований на березі Русанівської протоки, що є порушенням водоохоронного законодавства. Дарницький завод БМіК відноситься до виробництв IV класу небезпечності, а також є джерелом забруднення атмосферного повітря в зоні житлової забудови;

- ТОВ «Київміськвторресурси» № 4 (вул. Сагайдака, 112-А) відноситься до виробництв IV класу небезпечності із санітарно-захисною зоною в розмірі 100 м відповідно до Додатку 4 [5]. В санітарно-захисній зоні знаходиться садибна забудова.

Планувальні обмеження відображені на схемі «Еколого-містобудівна оцінка», М 1:5000.

Повітряний басейн.

Фонове забруднення атмосферного повітря визначено за середньоміськими показниками і наведено в табл. 1.4.2.

Таблиця 1.4.2

Фонове забруднення атмосферного повітря, середньоміські показники

Речовини	ГДК середньо- добова	Клас небез- печн.	Концентрації, мг/м ³				
			0-2 будь-який	швидкість вітру більше 2 м/сек.			
				півн.	східн.	півд.	західн.
Пил	0,15	3	0,1816	0,1752	0,1687	0,1777	0,1768
Діоксид азоту	0,04	2	0,1626	0,1837	0,1899	0,1701	0,1987
Діоксид сірки	0,05	3	0,0315	0,0349	0,0339	0,0362	0,0336
Оксид вуглецю	5,0	4	4,8613	4,6860	4,8086	4,8965	4,6566

Ґрунт.

Ареали забруднення ґрунту важкими металами, радіонуклідами в районі розміщення нового будівництва не спостерігаються. Є техногенні зміни - частина території, сучасна ділянка Дарницького заводу БМіК, підсипана до відміток 96,9-98,4 м.

Водний басейн.

Потенційним джерелом забруднення водного басейну в районі є господарчо-побутові стоки (вигреби) існуючої садибної забудови та садового товариства, які не каналізовані, випуски дощової і технічної каналізації.

Прибережну територію Русанівської протоки всупереч природоохоронному законодавству, ст. 89 Водного кодексу, займає Дарницький завод БМіК.

Фізичні фактори впливу на навколишнє середовище в районі відсутні. Залізниця відокремлена від території перспективної забудови комунально-складською зоною. Відстань до житлової забудови - від 180 до 260 м.

1.4.3. Природоохоронні заходи

1. Генеральним планом розвитку м.Києва передбачено перебазування Дарницького заводу БМіК (вул. Сагайдака, 101), розташування якого на прибережній території суперечить чинному природоохоронному законодавству, ст. 89 Водного кодексу.

Вивільнену територію планується використати для організації прибережної захисної смуги, паркової зони та під забудову житловими багатоповерховими будинками і об'єктами соціально-побутового призначення. Основні техніко-

економічні показники нової забудови, перелік об'єктів обслуговування мікрорайонного рівня наведені в проекті.

Освоєння території передбачено у дві черги:

Перша черга - до 2010р., на ділянці площею 23,7 га, що в теперішній час займає Дарницький завод БМіК по вул. Сагайдака, 101.

Проектний період - 2020р.

Об'єкти житлового та соціально-побутового призначення відносяться до екологічно безпечних. Їх експлуатація складає потенційну можливість:

- забруднення ґрунту побутовим сміттям;
- забруднення водного басейну поверхневим стоком;
- забруднення атмосферного повітря викидами автотранспорту, вентиляційними викидами паркінгів.

2. Для захисту території від шуму проектом передбачено будівництво багатоповерхових паркінгів в комунальній зоні вздовж залізниці.

На перших поверхах житлових будинків, розташованих вздовж вулиць районного значення, передбачаються вбудовані нежитлові приміщення соціально-побутового призначення.

3. Інженерне забезпечення об'єктів нового будівництва передбачено від міських мереж. Схеми енергозабезпечення та водопостачання, каналізування району забудови розроблені у складі проекту.

4. Охорона ґрунту.

а) у складі проекту розроблені заходи із захисту території від підтоплення та затоплення повеневими водами, захист від повені 1% забезпеченості;

б) родючий шар ґрунту перед підсипанням території буде зрізано і збережено для подальшого використання під час благоустрою території.

5. Охорона атмосферного повітря.

Забезпечення нормативних параметрів якості природного середовища, у т.ч. атмосферного повітря в зоні житлової забудови досягається планувальними заходами:

- перебазування ТОВ «Київміськвотресурси» № 4, вул. Сагайдака, 112-А. Об'єкт відноситься до виробництв IV класу небезпечності, розташований у житловій зоні з існуючою садибною забудовою без дотримання нормативної 100-метрової санітарно-захисної зони. Умов для створення нормативного розриву до житлової забудови немає;

- створення санітарно-захисної зони від комунально-складської зони у розмірі 50 м, житлова зона відокремлена від комунально-складської смугою зелених насаджень;

- теплозабезпечення централізоване, від міської мережі;

- увесь автомобільний транспорт зберігається в підземних автостоянках, багатоповерхових паркінгах. У тому числі, в підземному (закритому) варіанті виконані гостьові автостоянки, за виключенням автостоянок на 2-3 місця у дворових просторах.

Багатоповерхові паркінги розміщені на відстані не менше 50 м від житлових будинків і території загальноосвітньої школи.

6. Охорона водного басейна:

- створення прибережної захисної смуги (ПЗС) Русанівської протоки у розмірі 50 м від урізу води відповідно до ст. 88 Водного кодексу. В межах ПЗС передбачається паркова зона;

- намив (підсипка) території буде здійснюватись поза межами ПЗС протоки;

- розроблено проект берегоукріплення з частковим вирівнюванням берегової лінії;

- забудова та проектна автодорога, відокремлені від протоки парковою зоною шириною від 50 до 80 м від урізу води;

- територія буде оснащена мережею дощової каналізації з підключенням до існуючого міського колектора $\varnothing 1200$ мм, який проходить по південній межі території проекту. За рішеннями Генерального плану розвитку м.Києва передбачено будівництво очисних споруд на випуску цього колектора в Русанівську протоку;

- у складі схеми господарчо-побутової каналізації, яка розробляється в проекті ДПТ району вул. Сагайдака, передбачена реконструкція існуючої господарчо-побутової каналізації об'єктів, розташованих у комунально-складській зоні, що між вул. Каховською і залізницею, відповідно до вимог природоохоронної прокуратури щодо приєднання стічних вод до міської господарчо-побутової мережі;

- приміщення паркінгів - пропонується підлогу приміщень виконати із водонепроникного покриття, яке забезпечує захист ґрунтових вод від забруднення; прибирання приміщень пропонується сухим, без застосування миючих засобів.

7. Санітарна очистка території.

Збір та видалення твердого побутового сміття здійснюватиметься за вивізною системою планово-подвірним методом.

Обсяг сміття, що накопичуватиметься під час експлуатації підземних автостоянок, паркінгів та об'єктів соціально-побутового призначення, враховано в нормах накопичення твердого побутового сміття (ТПС) і згідно п. 10.33 ДБН 360-92** складатиме 300 кг/рік на одного мешканця.

Загальний обсяг ТПС, що підлягає видаленню, складатиме 22,65 т/добу; 6,84 тис.т/рік, у т.ч.: на I чергу - 10,83 т/добу; 3,27 тис.т/рік при чисельності населення житлового комплексу 22,8 тис. чол., у т.ч. на I чергу - 10,9 тис. чол.

1.4.4. Оцінка впливу на навколишнє природне середовище

1. Атмосферне повітря.

Для забезпечення мешканців району місцями для зберігання індивідуального легкового автотранспорту пропонуються підземні автостоянки загальною місткістю 2900 маш.-місць і паркінги на 3000 маш.-місць, у т.ч. на I чергу - 10 підземних паркінгів загальною місткістю 1410 маш.-місць орієнтовно на 140 маш.-місць кожний.

Оцінка впливу виконана за методикою, викладеною у ВНТП-СГіП-46-16-96 «Підприємства автомобільного транспорту та автотранспортні підприємства АПК України».

Розрахунки виконані для речовин, що є головними за об'ємом у відпрацьованих газах і для яких розроблена методика: оксид вуглецю (CO), діоксид азоту (NO₂), вуглеводні (СН). Викид свинцю не враховувався, зважаючи на те, що використовується неетильований бензин.

Вихідні дані для розрахунків.

- A – місткість підземних автостоянок, 1410 маш.-місць; загальна місткість
- q_i – питомий викид i-тої речовини за даними на 2000р. для автомобілів середнього класу (табл. 69):
- L – умовний пробіг для автомобіля на закритій теплій стоянці манежного розміщення, $L = 0,25 + 0,7 = 0,95$ км, (табл. 70),
- $\alpha_n = 50\%$ - коефіцієнт випуску автомобілів.
- K – коефіцієнт, що враховує вплив режиму руху, визначається для закритої стоянки (табл. 71);
- D = 365 дн. - кількість робочих днів за рік;
- t_n = 18 годин – час випуску або повернення автомобілів.

Річний викид забруднюючих речовин визначається за формулою:

$$M_i = 10^{-6} (q_i \times L \times A \alpha_v \times K \times D), \text{ т, (п. 10.5)}$$

Максимальний разовий викид визначається за формулою:

$$M'_i = (q_i \times L \times A \alpha_v \times K) : (t_B \times 3600), \text{ г/сек. (п. 10.5)}$$

Розрахунковий викид шкідливих речовин з підземних автостоянок I черги наведений в табл. 1.4.3.

Таблиця 1.4.3.

Розрахунковий параметр	Речовина			Загальний викид
	CO	CH	NO ₂	
Максимальний разовий викид, г/сек.	0,299	0,016	0,006	0,321
у т.ч. однієї автостоянки	0,0299	0,0016	0,0006	0,0321
Річний викид, т/рік	7,07	0,380	0,150	7,600
у т.ч. однієї автостоянки	0,707	0,038	0,015	0,760

Вентвикиди з підземних автостоянок будуть виведені на дахи 30- та 25-поверхових будинків орієнтовно на висоту 95 та 80 м.

Подальший розрахунок розсіювання шкідливих речовин не проводився у відповідності до п. 5.21 ОНД-86 щодо недоцільності проведення подальших розрахунків при співвідношенні максимального разового викиду до максимальної гранично допустимої концентрації менше 0,01Н при висоті викидів більше 10 м.

$$\text{оксид вуглецю М/ГДК} = 0,299 : 5 = 0,002 < 0,8;$$

$$\text{вуглеводні М/ГДК} = 0,016 : 1 = 0,02 < 0,8;$$

$$\text{двоокис азоту М/ГДК} = 0,006 : 0,085 = 0,07 < 0,8.$$

Загальний вплив підземних автостоянок і багатоповерхових паркінгів на повний розвиток території (до 2020р.) наведено в табл. 1.4.4.

Таблиця 1.4.4.

Розрахунковий параметр	Речовина			Загальний викид
	CO	CH	NO ₂	
Максимальний разовий викид, г/сек.	1,259	0,0675	0,0273	1,354
у т.ч. I черга будівництва	0,2990	0,0160	0,0060	0,3210
Річний викид, т/рік	29,787	1,596	0,645	32,028
у т.ч. I черга будівництва	7,070	0,380	0,150	7,600

2. *Водний басейн.* Не матиме негативного впливу.

Поверхневий стік по вуличній мережі дощової каналізації надходитиме до міського колектору $\varnothing 1200$ мм, на випуску якого в Русанівську протоку передбачено будівництво очисних споруд (за рішеннями Генерального плану розвитку м.Києва).

Очисні споруди розміщені на південній межі ділянки з дотриманням 100-метрової санітарно-захисної зони до існуючої та перспективної житлової забудови і території загальноосвітньої школи.

Орієнтовний розрахунок впливу поверхневого стоку

Із забудованої частини району з неочищеним поверхневим стоком у водний басейн надходитиме:

завислих речовин - 11,80 т
нафтопродуктів - 0,59 т

Після будівництва очисних споруд у повному обсязі залишкове забруднення складатиме:

завислих речовин - 0,472 т
нафтопродуктів - 0,012 т

Обсяг дощових і талих вод за рік:

$$W_1 = 10 h_g \gamma_g F + 10 h_t \gamma_t F, \text{ куб.м, де:}$$

F - 17 га - площа водозбору (площа вулично-шляхової мережі з внутрішньоквартальними проїздами);

γ_g - загальний коефіцієнт дощового стоку, рівний 0,3;

γ_t - загальний коефіцієнт талого стоку, рівний 0,5;

h_g - шар дощового стоку, який становить 433 мм;

h_t - шар води від танення снігу, рівний 167 мм.

$$W_2 = 1,2 \times W' \times F, \text{ - середньорічний об'єм води для миття 1 га покриття}$$

W' - середньорічний об'єм води для миття 1 га покриття

Загальний обсяг забрудненого поверхневого стоку:

$$W = W_1 + W_2, \text{ м}^3$$

Питома концентрація забруднень у поверхневому стоці становить:

	до очистки, мг/л	після очистки
Завислі речовини	300,0	12,0
Нафтопродукти	15,0	0,3

3. *Геологічне середовище*. Освоєння території не впливає на рівновагу геологічного середовища.

4. *Мікроклімат*. Не впливає.

Створення джерел теплового забруднення території випаровування не передбачено.

5. *Ґрунт*. Не матиме негативного впливу.

6. *Рослинний та тваринний світ*. Не матиме негативного впливу.

1.4.5 Комплексна оцінка впливів проекрованої діяльності на навколишнє середовище

Освоєння території в районі вул. Сагайдака під об'єкти житлового та соціально-побутового призначення матиме позитивний вплив на соціальне середовище, покращить побутові умови населення міста.

Об'єкти нового будівництва в межах проекту Детального плану території не мають заперечень з екологічних міркувань.

Внаслідок перебазування Дарницького заводу БМіК будуть ліквідовані джерела забруднення природного середовища в зоні житлової забудови (житловий масив Микільська Слобідка) та рекреаційній зоні вздовж Русанівської протоки.