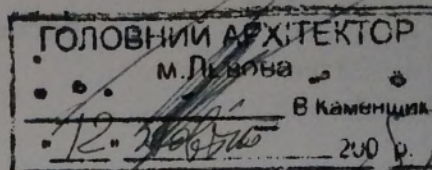


Замовник: Львівський міський виконавчий комітет,  
Управління капітального будівництва

Об'єкт № ???-2005



**МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ**  
МОЖЛИВОСТІ РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ  
по вул. МАЙДАННІЙ у м. ЛЬВОВІ

Директор

Начальник

Головний спеціаліст АЛМ-2

ГАП



М. Кошло

В. Дубина

О. Чамара

П. Крупа



2

Містобудівельне обґрунтування розроблене АПМ-2 ДІПМ "Містопроєкт" на замовлення УКБ Львівської міської ради згідно вимог ДБН Б.1.1-4-2002 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування" та ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень".

Містобудівне обґрунтування розроблене у наступному складі:

1. Пояснювальна записка.

2. Графічна частина:

- Фрагмент концепції генплану м. Львова лист 1, м 1:10 000,
- Опорний план лист 2, м 1: 2 000,
- Схема генплану лист 3, м 1: 1 000.

## **2. Містобудівна ситуація та характеристика ділянки.**

Ділянка, пропонується для забудови житловим кварталом, розташована між вул. Б. Антонича і вул. Майданною у м. Львові. Площа ділянки орієнтовно становить 3,15 га, у червоних лініях – 2,39 га. Ділянка, приблизно, трикутної форми, розташована південно-західною стороною уздовж вул. Антонича, по інший бік цієї вулиці є житловий квартал.

Ділянка, обмежена із північного сходу територією житлового кварталу садибної забудови. Із південного сходу ділянка межує із вулицею Майданною, по інший бік якої розташований Львівський кооперативно-міжгосподарський КБМ, а, також, складські споруди.

На сьогодні частина ділянки перекривається 300 метровою С33 від львівської фабрики по переробці вторинної сировини.

## **3. Інженерно-геологічні умови будівництва.**

Згідно геологоморфологічного районування ділянка розташована в межах Львівського плато. Поверхня полого нахилена на південний схід. Абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 334 до 343,8 м.

Згідно архівних матеріалів інженерно - геологічний розріз території представлений:

- інженерно - геологічний елемент 1 ( ІГЕ 1) - ґрунт - супісь пластична темно-сіра, потужністю 0,8 - 1,3 м;
- ГГЕ - 2 - суглинок напівтвердий, з прошарками супісі твердої, з лінзами піску пилуватого, жовтуватого-сірого, потужністю до 5 м;
- ІГЕ - 3 - глина напівтверда, з прошарками пісчаника, гніздами піску. 3 прошарками гіпсу, зеленувато-сіра, потужністю до 3 м.

Підземні води зустрічаються на глибині 2,5-3 м від поверхні землі.

## **4. Попереднє проектування.**

Згідно ПДП південної частини району Сихів ділянка передбачалась для розміщення комунальної зони.



## 5. Умови забудови території ділянки.

Доцільність організації комплексу на цій території визначили такі чинники:

- безпосереднє примикання ділянки до сільбищної території,
- ринковий попит на спорудження житлових будинків у місті (зокрема, у даному районі),
- наявність соціальної інфраструктури: об'єктів обслуговування, шкіл, дитячих дошкільних закладів,
- наявність інженерної інфраструктури,
- можливість розміщення автостоянки для потреб мешканців.

За функційним використанням територія ділянки поділена на такі зони:

- зона транспортно-пішохідних сполучень з існуючими вулицями Антонича та Майданною, із організацією проїздів та гостьових автостоянок,
- житлові утворення з прибудинковими територіями та проїздами до будинків,
- дитячого дошкільного закладу для потреб проектного кварталу,
- об'єктів обслуговування та торгівлі.

В'їзди на ділянку влаштовується із вулиць Б. Антонича і Майданної.

Житловий будинок 1 формується трьома блоками (у плані мають ламану структуру):

- 10<sup>ти</sup> поверховий та 6<sup>ти</sup> поверховий блоки розташовані паралельно північно-східній межі ділянки уздовж якої запроектована житлова вулиця (15 м у червоних лініях),
- 3<sup>ри</sup> поверховий боковий блок розташований перпендикулярно до вулиці Б. Антонича але не межує із нею,
- із північної сторони 10<sup>ти</sup> поверхового блоку, уздовж проекрованої житлової вулиці передбачається спорудити дво поверховий торговий комплекс із об'єктами обслуговування у ньому.

Житловий будинок 2 формується чотирма блоками (у плані мають ламану структуру):

Розташування будинку обмежене санітарно-захисною зоною Львівського кооперативно-міжгосподарського КБМ та складських споруд (згідно ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень"):

- торець житлового будинку (6<sup>ти</sup> поверховий блок) та фасади дитячого дошкільного закладу споруджуються за межею 50 метрової санітарно-захисної зони складських споруд,
- фасади житлового будинку (10<sup>ти</sup> та 6<sup>ти</sup> поверхові блоки) та фасади торгового комплексу межують із 100 метровою санітарно-захисною зоною Львівського кооперативно-міжгосподарського КБМ.

Житловий квартал розрахований орієнтовно на 2 багатоквартирних будинки загальною кількістю 337 квартир, відповідно, максимально на 1076 мешканців, згідно пункту 3.7, ДБН 360-92\*\* для житлового кварталу із повним комплексом установ, та на перспективу 10-ти і 16-ти пов. житлові будинки.

Перелік об'єктів обслуговування та їх ємність необхідна для обслуговування жителів проектного комплексу подана нижче у таблицях:



таблиця 1

№	Заклади обслуговування	Норма на 1000 жителів	Кількість для будинку, відповідно до норми
1	Загальноосвітня школа	141 учень	151 учень
2	Дитячі дошкільні заклади	26 дітей	28 дітей

Обслуговування учнів передбачається школою № 1, що розташована у 200<sup>ти</sup> метровому радіусі пішохідної доступності.

Дитячий дошкільний заклад № 130, що знаходиться у 200<sup>от</sup> метровому радіусі пішохідної доступності не має резервних місць для дітей. Співвідношення існуючої кількості дітей до нормативної становить 248/220.

Крім цього, для покращення обслуговування жителів кварталу у межах даної ділянки передбачається будівництво дитячого садка.

таблиця 2

№	Майданчики	Норма на 1 жителя	Площа для будинку, відповідно до норми
1	Ігрові, для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	0,7 м <sup>2</sup> .	753,2 м <sup>2</sup>
2	Для відпочинку мешканців	0,1 м <sup>2</sup>	107,6 м <sup>2</sup>
3	Для занять фізкультурою	0,1* м <sup>2</sup>	107,6 м <sup>2</sup>
4	Для господарських цілей	0,3 м <sup>2</sup>	322,8 м <sup>2</sup>
5	Для автостоянок	0,8 м <sup>2</sup>	860,8 м <sup>2</sup> ( 12,5 м <sup>2</sup> /автомобілемісце)

\* - приймаємо 50% норми згідно таблиці 3.2 ДБН 360-92\*\*, враховуючи використання спортивної зони школи № 86 згідно примітки таблиці 6.1 ДБН 360-92\*\* для ігрових ( шумних ) видів спорту.

Із північної та південної сторони комплексу влаштовуються поліфункціональні торгові комплекси із влаштуванням під'їздів до них та гостьових автостоянок.

До кожного входу у будинок влаштовують під'їзд.

Гостьові автостоянки розташовуються по території ділянки, уздовж проїздів.

Влаштування підземного гаражу-автостоянки для потреб мешканців будинку передбачається по центру ділянки. Споруда 1<sup>го</sup> рівнева, розрахована на 150 автомобілемісця. В'їзд і виїзд із гаражу влаштовують окремо, згідно норм, так щоб не створювати аварійних ситуацій.

Схема генплану ділянки є попередньою і повинна уточнюватися на наступній стадії проектування.

## 6. Інженерне забезпечення комплексу.

Забезпечення об'єктів комплексу передбачається від існуючих мереж м. Львова, згідно технічних умов, що необхідно отримати у відповідних інстанціях для даного будівництва.



## **7. Висновки.**

Влаштування житлового комплексу на даній ділянці сприятиме ефективному використанню території і збільшенню забезпечення житлом.

Освоєння території можливе після вирішення питання щодо зниження СЗЗ від від львівської фабрики по переробці вторинної сировини.

Дане містобудівне обґрунтування погодити у встановленому порядку з усіма зацікавленими організаціями.

