

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
ДЕРЖАВНИЙ ІНСТИТУТ ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ „МІСТОПРОЕКТ”
Ліцензія серія АБ №207166

Замовник : “Церква Різдва Пресвятої Богородиці” Об’єкт № 10209- 2009

МІСТОБУДІВНЕ ОБГРУНТУВАННЯ

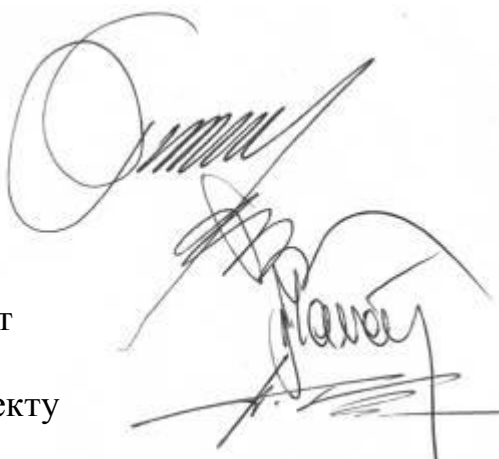
**впорядкування території Церкви Різдва Пресвятої
Богородиці та розташування додаткових об’єктів
на проспекті Червоної Калини в м. Львові**

Директор

Начальник АПМ- 2

Головний спеціаліст

Гол. архітектор проекту



М. Кошло

В. Дубина

О. Чамара

П. Крупа

Львів – 2009 р

Містобудівне обґрунтування впорядкування території Церкви Різдва Пресвятої Богородиці та розташування додаткових об'єктів на проспекті Червоної Калини у м. Львові розроблене у відповідності з ДБН 360 – 92 ** “Планування і забудова міських і сільських поселень”, ДБН Б. 1. 1 – 4 – 2002 “Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування.”

Склад проекту:

1. Пояснювальна записка - 1 книга
2. Графічні матеріали :
 - Схема розташування ділянки в структурі Сихівського планувального району М 1 : 10 000 , лист № 1
 - Опорний план з планом червоних ліній М 1 : 2000, лист № 2
 - Схема генплану М 1 : 1000, лист № 3

1. Існуючий стан.

1. Містобудівні умови формування громадського центру.

Забудова житлового району “Сихів“, розпочата в 1980 році, на даний час практично завершена. Забудова здійснювалась окремими мікрорайонами з одночасним будівництвом житла і нормативним комплексом об'єктів соціальної інфраструктури мікрорайонного значення (школи, дитячі дошкільні установи, підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування та інші).

Для розміщення об'єктів районного значення містобудівною документацією зарезервована територія площею ~ 25,0 га, з розробкою схеми зонування території і переліком об'єктів громадського центру. Конкретні проекти забудови території громадського центру, що знаходяться в стадії будівництва або запроектовані, враховані в даному МБО.

Територія громадського центру обмежена: вулицями Червоної Калини, Хоткевича, Скрипника і територією паркової зони. Частина території забудована, ряд окремих ділянок продано через аукціони, або передано в короткотермінову оренду, без розробки відповідної містобудівної документації, що суперечить Закону України “Про планування і забудову територій”.

В складі даного містобудівного обґрунтування представлені передпроектні пропозиції перспективної забудови громадського центру (лист №2), розроблені ДПМ “Містопроєкт” у 2006 році.

Основною метою даних передпроектних пропозицій являється встановлення планувальних та функціональних регламентів, які в подальшому можуть лягти в основу для розробки стадії містобудівної документації.

Передбачаються наступні планувальні обмеження:

- червоні лінії районної магістралі вул. Червоної Калини з влаштуванням трамвайної колії і підземного переходу;

- червоні лінії вулиць: Проектована -1, Проектована -2 шириною 25 м;
- червоні лінії вулиць Проектована -3, Проектована -6, Проектована -7 шириною- 15 м;
- червоні лінії вулиць Проектована -4, Проектована -5 шириною -20 м, та бульвару – 35;
- червоні лінії вул. Скрипника із влаштуванням бульвару -60м.

З метою встановлення функціональних регламентів для перспективної забудови території центру був проведений розрахунок установ і підприємств обслуговування згідно з ДБН 360-92 ** тб. 6.1. для існуючого населення в 100 тис. мешканців. Одночасно був проведений аналіз рівня забезпечення об'єктами обслуговування району на даний час. Проведений аналіз виявив існуючу наднормативну забезпеченість підприємствами торгівлі, аптеками, відділеннями банків, перукарнями, ринками і деякими підприємствами побутового обслуговування.

Гострий дефіцит складають: позашкільні молодіжні установи, спортивні зали, приміщення для культурно-масової роботи, клубні установи та центри дозвілля, бібліотеки.

Схемою правового зонування до “Правил забудови і використання території м. Львова“ (ДППМ “Містопроєкт”, 2003 р.) територія громадського центру розглядається як зона Д-3 – зона центру обслуговування і комерційної діяльності місцевого (районного) значення . Нижче приведено витяг із цих правил:

Д-3 – зона центру обслуговування і комерційної діяльності місцевого (районного) значення

Зона центру обслуговування і комерційної діяльності місцевого (районного) Значення Д-3 виділена для забезпечення правових умов формування місцевих (локальних) центрів з широким спектром комерційних і обслуговуючих функцій, орієнтованих на задоволення повсякденних і періодичних потреб населення.

Переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- організації і установи органів представницької, виконавчої і судової влади районів міста;
- будинки змішаного використання з житловими одиницями у верхніх поверхах і розміщенням в нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого і комерційного призначення при умові поповерхового розділення різноманітних видів використання;
- готелі, будинки для гостей, центри обслуговування туристів;
- музеї, виставкові зали;
- танцзали, дискотеки;
- кінотеатри, відеосалони;
- театри-студії;

- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- магазини, торгові комплекси;
- виставки товарів;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- офіси, контори різних організацій, фірм, компаній;
- банки, відділення банків;
- рекламні агентства;
- суди, нотаріальні контори, інші юридичні установи;
- відділення зв'язку, поштові відділення, телефонні і телеграфні станції;
- спортзали (з басейном або без), басейни, спортклуби;
- зали рекреації;
- зали, клуби, центри спілкування (для зустрічей, зборів, занять дітей і підлітків, молоді, дорослих) багатоцільового і спеціального призначення;
- поліклініки;
- аптеки, пункти надання першої медичної допомоги;
- відділення, дільничі пункти міліції;
- приймальні пункти пралень і хімчисток;
- пошивочні ательє, ремонтні майстерні комп'ютерної і побутової техніки, майстерні по ремонту годинників, перукарні і інші об'єкти обслуговування;
- лазні, сауни;
- видавництва і редакційні офіси;
- комп'ютерні центри;
- громадські туалети;
- вбудовані в будівлі гаражі і автостоянки;
- парковки перед об'єктами ділових, культурних, обслуговуючих і комерційних видів використання;
- майданчики: спортивні, господарські, відпочинкові;
- дворові майданчики: дитячі, спортивні, господарські, відпочинкові;
- сквери, бульвари.

Допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- універсальні спортивні і розважальні комплекси;
- культові споруди;
- ринки відкриті і закриті;
- багатоповерхові підземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- кіоски, ятки, тимчасові павільйони торгівлі і обслуговування населення;
- об'єкти пожежної охорони;
- об'єкти інженерного забезпечення.

Запропонований даними передпроектними пропозиціями перелік об'єктів перспективного будівництва може бути змінений і уточнений на наступних стадіях проектування із врахуванням рівня забезпечення і встановлених Правилами" функціональних регламентів для цієї зони.

2. Архітектурно-планувальна організація території

За основу планувальної структури та функціонального зонування громадського центру прийнято ескіз забудови з планом червоних ліній, розроблений в складі “Передпроектних пропозицій щодо розміщення житлової забудови в межах громадського центру житлового району “Сихів” у м. Львові,”

Згідно рішень вищевказаних пропозицій передбачається впорядкування території церкви Різдва Пресвятої Богородиці. Необхідність коригування меж території церкви викликана наступними причинами:

- необхідності ув'язки території з новою планувальною структурою громадського центру, відкоригованою у вказаній вище роботі;
- включення в межі території Церкви церковних об'єктів, що знаходяться за межею відводу ділянки (дзвіниця, каплиця, школа катехизації);

Межа території церкви пропонується вздовж червоних ліній з включенням території дзвіниці, та, частково, по існуючій межі. Таким чином, територія церкви в існуючих межах дорівнює 1,42 га, в проектних межах – 1.64 га.

У зв'язку з коригуванням меж церкви, частково відкориговано межу скверу ім. Папи Римського Івана Павла II. В існуючих межах територія скверу дорівнює 1,38 га, в проектних межах – 1, 38 га.

В пропонованих до відводу межах території церкви виділена ділянка площею 0,49 га, на якій в даний час знаходиться тимчасова каплиця та школа катехизації. На перспективу на цій ділянці можуть бути розміщені додаткові об'єкти для потреб церкви, в тому числі передбачені в генплані церковного комплексу, розробленого ДПП “Містопроєкт” (об'єкт № 5662).

Даним містобудівним обґрунтуванням проведений розрахунок території для розташування додаткових об'єктів. Передбачається розташування на даній ділянці школи катехизації, недільної школи та житлового будинку для священослужителів. Для розрахунку параметрів майбутніх об'єктів прийнято розподіл території між житлом та об'єктами обслуговування з розрахунку 50% на 50%;

Для визначення параметрів майбутнього житлового будинку прийняті наступні вихідні дані:

Площа ділянки - $4905 \text{ м}^2 \times 0,5 = 2452 \text{ м}^2$

Поверховість - 4 поверхи

Щільність - $20,2 \text{ м}^2/\text{люд}$; (п. 3.8.ДБН 360 – 92**).

Отже, граничні параметри житлового будинку становитимуть:

Кількість мешканців - $2452 : 20,2 = 121$ мешканець

Кількість квартир (при коефіцієнті сімейності 3,0) -

$121 : 3 = 40$ квартир

Дитячі та спортивні майданчики передбачається розмістити на ділянці, яка розташована між вулицями Проектована 3 та Проектована 5, на якій фактично існує спортмайданчик, облаштований на кошти сихівчан, прихожан церкви Різдва Пресвятої Богородиці.

Для забезпечення мешканців будинку дитячими дошкільними та шкільними закладами передбачається використання існуючих та проєктованих об'єктів. Схема розташування об'єктів соціальної інфраструктури та радіуси їх обслуговування представлені на листі №1.

Необхідна потреба в дитячих дошкільних та шкільних закладах наступна:
 школи $140 \times 121 : 1000 = 17$ місць
 дитячі дошкільні
 заклади $30 \times 121 : 1000 = 4$ місця

Для забезпечення майбутніх мешканців гаражами для власних автомобілів необхідно передбачити гараж – стоянку на 40 автомобілів (1 автомобіль на 1 квартиру).

Ємність гостьової стоянки повинна становити:
 $40 \times 0,2 = 8$ автомобілів

Гараж пропонується розмістити в підвальному або цокольному поверсі.

Орієнтовні техніко-економічні показники:

	Існує	Проект.
1. Ділянка відводу церкви Різдва Пресвятої Богородиці в тому числі:		
- ділянка розміщення додаткових об'єктів	- 1,42 га	1,79 га
2. Ділянка спортмайданчика		0,49 га
3. Ділянка парку(скверу) Папи Римського Івана Павла II	-- 1,38 га	- 1,38га
4. Рекомендована поверховість житлової забудови		- 4 поверхи
4. Кількість квартир в житловому будинку		- 40 квартир
5. Ємність гаража		- 40 авт.

Висновок.

1. В межі церкви Різдва Пресвятої Богородиці може бути включено додатково 0,37га для обслуговування існуючих об'єктів (школи катехизації, тимчасової каплиці). Дана ділянка може бути реконструйована для більш ефективного використання, де на заміну існуючим тимчасовим спорудам можуть бути побудовані об'єкти, передбачені генпланом забудови церковного комплексу (недільна школа, спортзал) а також плебанія (житло для потреб церкви), що не суперечить схемі правового зонування (див розділ №1).

2. На ділянці площею 4905 м² може бути розміщена школа катехизації з недільною школою та житловий будинок на 40 квартир (див. лист № 3).

Об'ємно-просторове вирішення забудови ділянки повинно визначатись на наступних стадіях проектування (ескізний проект) в ув'язці з існуючими об'єктами і в підпорядкуванні архітектурі та масштабу Церкви, як основної композиційної споруди в майбутньому комплексі.

3. Дане містобудівне обґрунтування повинно бути погоджене з усіма зацікавленими організаціями, в тому числі з суміжними землекористувачами.