



ТзОВ «Укрконсалгруп»
Департамент планування та архітектури

Замовник: РУМСЗ Східного обряду
в Україні УГКЦ.

Шифр: УКГ-01-74-09

**Містобудівне обґрунтування розміщення
Культурно-освітнього, рекреаційного центру та Гімназії
на території громадського центру Сихова в м. Львові.**

Пояснювальна записка

Генеральний директор

Головний архітектор, директор
Департаменту планування та архітектури

Головний архітектор проекту



І. Плотиця

М. Федик

Ф. Пинда

Львів - 2009

Склад авторського колективу

Головний архітектор, директор
Департаменту планування та архітектури
Головний архітектор проекту
Архітектор
Архітектор

Михайло Федик

Федір Пинда
Андрій Ігнатюк
Тарас Довгалюк

Склад проекту

1. Текстова частина. Пояснювальна записка на 9 ст.
2. Графічна частина. Креслення на 20 арк.

Зміст пояснювальної записки

1. Вступ.
- 2. Складені містобудівні умови.**
 - 2.1. Розміщення ділянки Культурно-освітнього центру та Гімназії в системі генплану м. Львова.
 - 2.2 Опорний план. Планувальні обмеження.
- 3. Формування забудови ділянки комплексу.**
 - 3.1. Генплан комплексу. Проектні рішення.
 - 3.2. Архітектурно-планувальне і образне вирішення об'єму культурно-освітнього рекреаційного центру та гімназії.
 - 3.3. Інженерне забезпечення.
 - 3.4. Техніко-економічні показники. Висновок.
- 4. Документи.**
 - 4.1. Лист-скерування РУМСЗ Східного об'єднання в Україні УГКЦ №21 від 16.02.2009р.
 - 4.2. Лист Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин Департаменту містобудування №2-1143/2403 від 16.02.2009р.
 - 4.3. План червоних ліній території та проїздів в межах громадського центру Сихівського житлового району, розроблений ДПМ "Містопроект", м. Львів, 2007р.
 - 4.4. План земельної ділянки лісопарку "Зубра" в Сихівському районі м. Львова, розроблений ТзОВ "Інститут економіки землекористування Західного регіону, 2006р.

Графічна частина

1. Схема розміщення ділянки в системі генплану м. Львова
М 1:50 000 арк. 1
2. Схема розміщення ділянки в системі основних пішохідних зв'язків і композиційних осей району М 1: 15 000 арк. 2
3. Опорний план М 1: 1000 арк. 3
4. Генплан М 1: 1000 арк. 4
5. Функціональне зонування 1-го поверху (принципові рішення) М 1: 500 арк. 5
6. Функціональне зонування 2-го поверху "-" арк. 6
7. Функціональне зонування 3-го поверху "-" арк. 7
8. Функціональне зонування 4-го поверху (покрівлі) "-" арк. 8
8. Об'ємно - просторове вирішення комплексу арк. 9- 20

1. Вступ

Містобудівне обґрунтування розміщення Культурно-освітнього, рекреаційного центру та Гімназії розроблене за замовленням Салезіанського Згромадження Східного обряду в Україні Української Греко-Католицької Церкви. Містобудівне обґрунтування виконано згідно діючих державних будівельних норм і вимог, зокрема у відповідності до ДБН 360-92**, ДБН Б-1.1-4-2002, «Аналізу стану містобудування у Львівській області. Законодавчі та нормативні акти» (Управління містобудування та архітектури ЛОДА 2001р. та ін.).

В проекті враховані:

- Матеріали генерального плану м. Львова, розроблені ДПМ «Містопроєкт» в 2006 р.;
- План червоних ліній території та проїздів в межах громадського центру Сихівського житлового району м. Львова, виконаний ДПМ «Містопроєкт» в 2007 р.;
- Матеріали Проекту детального планування центру Сихова, розробленого Департаментом планування та архітектури ТзОВ «Укрконсалтгруп» в 2008р.;
- Межі земельної ділянки лісопарку "Зубра" в Сихівському районі м. Львова, розроблений ТзОВ "Інститут економіки землекористування Західного регіону, 2006р.;
- Матеріали натурних обстежень, фотофіксації, аналізу складених містобудівних умов і ін.

2. Складені містобудівні умови

2.1. Розміщення ділянки Культурно-освітнього, рекреаційного центру та Гімназії в системі генплану м. Львова та забудови громадського центру Сихова.

Ділянка, намічена під розміщення Культурно-освітнього, рекреаційного центру та гімназії розташована в системі громадського центру Сихівського житлового району, який формується в даний період.

Проектований комплекс передбачений на межі території громадського центру і парку району, створюючи його вхідну аванзону.

Генеральним планом м. Львова передбачений комплексний благоустрій і впорядкування зеленої зони Сихова та формування громадського центру району як єдиного комплексу з парком. Площа зеленої зони району в межах, визначених генпланом міста (від межі громадського центру, включно з заплавою р. Зубри з прилеглими територіями від вул. Хуторівка до межі с. Зубра, в межах вулиць Хоткевича – Скрипника) - становить 121,4га.

Дані території мають надзвичайно важливе містобудівне значення в масштабі Львова і всього південного району міста як унікальний ландшафтний елемент Львівської височини (Львівського плато), що простягається між південною частиною Побужжя (басейн Водники), Опіллям, депресією Львівсько-Люблінською і південним кінцем Розточчя. «На терен Львова – Львівська височина виходить своєю північною частиною, що має висоту 330 -

350 м і обіймає Снопків, Персенківку, Кадетську гору, Богданівку та Кульпарків. На терені Львова творить ця частина височини – європейський вододіл». («Сучасний Львів», Олена Степанів; перевидання, Львів, 1992р.). В районі Сихова, власне Львівського плато, головний європейський вододіл проходить з північної сторони від вул. Хуторівка вздовж вул. Луганської і за вулицею Зеленою проходить на південь, розділяючи пересічену північну частину схилів Львівського плато і Львівсько - Бібрське горбогір'я зі сходу, яке переходить у Маруньківську міжгрядову долину та Дмитрівську грядку. Витоки річки Зубра (між вулицею Хуторівка і вулицею Луганською) і річки Полтви (басейн Вісли, Снопківського Поточу, між вулицями Луганською і П.Мирного) в даному районі – знаходяться один від одного на віддалі кількох сотень метрів.

Як заплавні території річки так і заліснені ділянки зеленої зони (т. з. лісопарку) знаходяться у вкрай незадовільному стані: особливо верхня, північна частина заплави розглядається як zdegradovanі території; майже вся заплава річки перетворена на безконечне сміттєзвалище. Вкрай в незадовільному стані перебувають зелені насадження – повалені, неприбрані сухостої, майже на всій території простежуються зарослі малоцінних порід самосіву, недопустимо байдуже, корисливе відношення до зеленої зони населення житлового району і окремих землекористувачів, поза увагою до цього часу знаходяться ці території у владних структурах міста і району.

Як просторово - і функціонально - організуюча містобудівна структурна планувальна одиниця південно-східного району міста Львова - природна, планувальна і композиційна вісь між забудованими територіями вздовж вулиць Стрийської і Зеленої – Сихівська лісопаркова рекреаційна зелена зона унікальна своїми природними, просторовими, образно - формуючими якостями – повинна впорядковуватися, наповнюватися відповідними культурно-освітніми, відпочинковими об'єктами в ув'язці з забудовою прилеглих житлових мікрорайонів і особливо з забудовою громадського центру Сихівського житлового району на проспекті Червоної Калини. Розміщення культурно-освітнього, рекреаційного комплексу і гімназії на даній ділянці закладе перший реальний етап у формуванні аванзони парку і в цілому рекреаційної зони Сихівського житлового району.

2.2. Опорний план. Планувальні обмеження

Ділянка, намічена під будівництво культурно-освітнього, рекреаційного комплексу та гімназії, розташована в південно- західній частині громадського центру житлового району Сихів, вільна від забудови. Рельєф плоский з легким ухилом в північному напрямку (по мірі наближення до громадського центру Сихова).

Загальна площа ділянки в межах червоних ліній вул. Проектована 7, проєктованих вулиць місцевого значення зі сторони парку та пішохідної еспланади становить 3.469 га.

В тому числі :

- Площа ділянки, відведеної під будівництво об'єктів комплексу- 1.059 га.;
- Площа ділянки відкритих площинних спортивних майданчиків – 2.203 га;
- Площа ділянки сервітутного використання (пішохідна алея) з можливістю влаштування тимчасового проїзду - 0.207га.

Ділянка частково зайнята малоцінними зеленими насадженнями, в основному самосівом. Частина ділянки зайнята на правах тимчасової оренди автостоянками.

Ділянка проектного комплексу обмежена:

- з північної сторони – головною алеєю входу в парк;
- з східної сторони – проектною пішохідною еспланадою;
- з півдня – територією Храму Християн Віри Євангельської ;
- з заходу - зеленими насадженнями паркової зони.

Схемою правового зонування до "Правил забудови і використання території м. Львова" (ДПМ «Містопроект», 2003р) територія громадського центру розглядається як зона Д-3 – зона центру обслуговування і комерційної діяльності місцевого (районного) значення, яка виділена для забезпечення правових умов місцевих (локальних) центрів з широким спектром комерційних і обслуговуючих функцій, орієнтованих на задоволення повсякденних і періодичних потреб населення.

3. Формування забудови ділянки комплексу.

3.1. Генплан комплексу. Проектні рішення.

В контексті формування громадського центру Сихова проєктований комплекс відіграє дуже важливу роль як поєднуючий і організуючий його містобудівний і структурний елемент.

Проектом детального планування центру Сихова (розроблений ТзОВ "Укрконсалтгруп" за результатами Міжнародного конкурсу на концепцію забудови у 2008р.) визначені основні композиційні осі і структурні планувальні елементи, а саме:

- просторова композиційна вісь північний схід – південний захід – візуальний коридор, що поєднує архітектурні доміанти центру – кінопалац ім. О. Довженка – церква Різдва Пресвятої Богородиці – Храм Християн Віри Євангельської "Голгофа" - проєктований комплекс Культурно – освітнього, рекреаційного центру та Гімназії Згромадження Салезіан Східного обряду УГКЦ;

- просторова композиційна вісь північний захід – південний схід, що поєднує композиційну вісь мікрорайону по вул. Хоткевича – торговий комплекс "Арсен-1" – Церкву Пресвятої Богородиці – церква по вул. Антонечка - Давидовича;

- вісь головної алеї парку ім. Івана- Павла II Папи Римського схід - захід – заплава р. Зубра – центральна площа громадського центру (форум);

- осі основних пішохідних зв'язків від вул. Скрипника – (південний захід – північний схід) – площа громадського центру (Форум) – внутрішня вулиця спортивно громадського комплексу "Росан" – проспект Червоної Калини;

- ряд локальних композиційних осей: бульвар пішохідний від проспекту Червоної Калини до Храму Християн Віри Євангельської; пішохідний бульвар між проєктованими комплексами центру Гімназії Згромадження Салезіан Східного обряду та спортивно – громадським комплексом "Росан" – (північ – південь) – площа (форум) – вул. Скрипника та ін.

На основі детальної об'ємно – просторової ув'язки існуючої і проєктованої забудови громадського центру Сихова, складених і проєктованих транспортно – пішохідних зв'язків, тобто на основі опрацьованої планувальної структури всієї території, прилеглої до комплексу Згромадження Салезіан – визначені межі його ділянки, архітектурний і пластичний вистрій споруд всього культурно – освітнього центру.

Оскільки за останні роки територія центру Сихова забудовувалась без єдиної містобудівної концепції – появилась дисгармонічна забудова торгово-офісного комплексу з південної сторони від Церкви Різдва Пресвятої Богородиці, ряд житлових дев'яти – десяти поверхових (що будуються) будинків та ін. – фасад центру Сихова зі сторони невпорядкованого парку (лісопарку) в даний час створює враження хаотичності і містобудівного нігілізму.

Даним проєктом можуть бути зреалізовані перші кроки по створенню потужного, гармонійно – взаємопов'язаного з природнім ландшафтом містобудівного і архітектурного ансамблю – Культурно-освітнього центру та Гімназії, що разом з спортивно – видовищним комплексом "Росан", Храмом Християн Віри Євангельської та іншими проєктованими спорудами сформує південно – західну і західну частину центру Сихова.

Проєктований Культурно-освітній центр і Гімназія площею 3.469 га, розташовані в південно- західній частині громадського центру Сихова, в аванзоні парку ім. Івана Павла II. З півночі ділянка обмежена алеєю головного входу в парк, з східної сторони – проєктованою пішохідною еспланадою, що проходить між комплексом гімназії і спортивно – видовищним комплексом "Росан"; з півдня ділянка обмежена проїздом зі сторони Храму Християн Віри Євангельської; з заходу – територією парку. Проєктом чітко визначене зонування території комплексу: східна – забудована частина території; західна, в межах парку - передбачена під розміщення спортивних площинних споруд; між ними запроєктована пішохідна алея з можливістю епізодичного транспортного проїзду. Головні входи в комплекс передбачені з головної пішохідної еспланади, з сторони центральної площі центру (форуму) і головного входу в парк та зі сторони вул. Скрипника. Архітектурно - об'ємне рішення, силует комплексу добре ув'язані з характером забудови центру Сихова і особливостями окремих його функціональних зон.

3.2. Архітектурно-планувальне і образне вирішення об'єму Культурно-освітнього, рекреаційного центру і Гімназії.

У функціональне та архітектурно-образне вирішення комплексу закладені як сучасні принципи організації навчально-освітніх і культурних закладів, так і з досвіду давніх демократій, а саме: комплекс вирішений цільним об'ємом з великим напівзакритим двором (атріумом); об'єм вздовж основної пішохідної еспланади, формуючи її з західної сторони. Внутрішній двір розвивається до парку, на західну сторону. В дворі запроєктована площа для зібрань гімназистів, екседра з амфітеатром для занять на відкритому повітрі; через пішохідну внутрішню алею на території парку розміщені спортивні площинні споруди. Містобудівним, планувальним рішенням створено особливий просторовий перехід від урбанізованої центру Сихова - до паркової зони, створивши унікальну аванзону парку, в якій розміщені, поряд з алеєю входу в парк, площинні спортивні споруди. З північної сторони комплексу, як продовження, запроєктована аванзона парку з дитячими ігровими атракціонами і пристроями, каруселями для різних вікових груп дітей, підлітків та дорослих.

Трьохповерховий навчальний корпус гімназії півдугою просторово поєднує Храм Християн Віри Євангельської з центральною площею (форумом) і Церквою Різдва Пресвятої Богородиці.

На рівні першого поверху передбачено:

- вхідна група приміщень (вестибюль з гардеробом верхнього одягу, вестибюль актового залу та блок спортивних приміщень з окремим входом, приміщення охорони, санвузли);
- навчально – виробничі приміщення (майстерні ручної праці);
- малі спортивні зали, плавальний басейн 25×16 м;
- приміщення їдальні на 200 п.м.;
- адміністративні приміщення та приміщення медичного обслуговування;
- приміщення каплиці з віттарем та ризницею.

На рівні другого - третього поверхів розміщено:

- учбові приміщення (класи, навчальні кабінети, лабораторії, аудиторії);
- актовий зал на 500 місць з допоміжними приміщеннями;
- спортивний зал 36х 24м з приміщеннями для перевдягання;

На рівні четвертого поверху (покрівлі) розташовані:

- студійно – гурткові приміщення;
- приміщення бібліотеки (читальний зал, книгосховище);
- експлуатована покрівля – зелений сад, відпочинкові майданчики, солярій.

Запроєктовані каплиця і спортивні площинні споруди можуть функціонувати в певній мірі окремо (храмові, вихідні дні або передаватись в оренду на певний час і т.п.) для обслуговування дітей шкіл Сихівського району.

Автомобільні гостьові стоянки запроєктовані з південної сторони від межі ділянки комплексу, а також в підземному рівні паркінгу в складі спортивно-громадського комплексу "Росан".

3.3.Інженерне забезпечення.

3.3.1. Водопостачання та водовідведення.

Проектований комплекс обладнується системами господарсько-питного та протипожежного водопроводу і системами дренажу та побутового і дощового водовідведення, що можуть бути приєднані до існуючих зовнішніх загальноміських мереж міста, які знаходяться поряд.

Приєднання повинно здійснюватися згідно з вимогами СНиП 2.04.01-85, СНиП 2.04.03-85, СНиП 2.04.02-84 після видачі технічних умов ЛМКП «Львівводоканал».

3.3.2. Теплопостачання.

Проектований комплекс обладнується системами теплопостачання. Передбачено теплопостачання споруди від індивідуального джерела тепла. Газопостачання індивідуального джерела тепла повинно здійснюватись від газопроводу середнього тиску після видачі технічних умов ВАТ «Львівгаз» згідно з вимогами нормативних документів: -ДБН В.25-20-2001 « Газопостачання», СНиП II-35-36 « Котельные установки», «Рекомендації по проектуванню дахових вбудованих і прибудованих котельних установок та установлення побутових теплогенераторів, працюючих на природному газі» (посібник до СНиП II-35-76) та інших.

3.3.3. Електропостачання.

Проектований комплекс приєднується до мережі електропостачання міста. Категорію надійності електропостачання приймати згідно ДБН 2.5-23-2003. Спосіб і місце підключення електропостачання прийняти після отримання технічних умов від власника мереж електропостачання.

3.4.Техніко-економічні показники:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Площа ділянки (в межах червоних ліній вулиць)- | 3.469 га |
| <i>в тому числі:</i> | |
| 2. Площа ділянки, відведеної під будівництво об'єктів комплексу - | 1.059 га. |
| 3. Площа ділянки відкритих площинних спортивних майданчиків – | 2.203 га. |
| 4. Площа ділянки сервітутного використання з можливістю влаштування проїзду | - 0.207га. |
| 4.1. Площа забудови - | 4 150.0 м. кв. |
| 4.2. Площа площинних спортивних споруд - | 9 100.0 м. кв. |
| 4.3. Площа заощення - | 9 253.0м. кв. |
| 4.4. Площа зелених насаджень - | 10 117.0м. кв. |
| 5. Загальна площа Культурно-освітнього, рекреаційного центру та Гімназії - | 11870.7м. кв. |
| <i>в тому числі:</i> | |
| 5.1. В рівні першого поверху - | 4 120.0м. кв. |

5.2.	В рівні другого поверху -	3 790.5 м. кв.
5.3.	В рівні третього поверху-	3 300.0 м. кв.
5.4.	Площа каплиці прибудованої -	288.7 м. кв.
6.	Загальна площа актового залу та допоміжних приміщень	1 343.8м.кв.
7.	Площа критих спортивних приміщень -	2 528.5 м. кв.
8.	Площа допоміжних приміщень -	370.0 м. кв.
9.	Орієнтований будівельний об'єм комплексу -	52 500 м. куб.

Висновок.

Даним містобудівним обґрунтуванням розміщення Культурно-освітнього, рекреаційного центру та Гімназії Салезіанського Згромадження Східного обряду в Україні УГКЦ вноситься деталізація до рішення генерального плану м. Львова в частині конкретизації функціонального використання однієї з частин території громадського центру Сихова, а також вносяться корективи в трасування вулиць (місцевого значення) і їх червоних ліній (пішохідних з можливістю проїзду) в межах території громадського центру, розробленого ДППМ "Містпроект". Проектом враховані природні умови району будівництва, особливості ландшафту і рельєфу ділянки, планувальні обмеження території в межах опрацювання, а також раніше розроблена проектна документація на будівництво об'єктів на прилеглий території.

Розміщення комплексу на даній ділянці створює можливість формувати вже в ближчий час фасад громадського центру зі сторони парку і водночас створює аванзону парку з головним входом, дитячими атракціонами і т.п. Разом з спортивно- громадським багатофункціональним комплексом "Росан", який проектується на І-шу чергу будівництва, з розвиненою підземною урбанізацією. Культурно- освітній, рекреаційний центр та гімназія створює особливий сучасний громадсько- освітній і рекреаційний ансамбль в масштабі Львова і Західного регіону України. З метою комплексного впорядкування парку і прилеглих здеградованих місцями територій – необхідним є відновлення у Львові втрачених на даний час високих традицій ансамблевості в забудові громадських місць - створення громадсько – культурних, духовних осередків, як «оберегів» і «містобудівних маяків», які започатковують поетапну рекультивацию ландшафту і гуманізацію занедбаного середовища.

Таким духовно-рекреаційним осередком району стане Культурно-освітній комплекс Салезіанського Згромадження, як один з основних етапів забудови громадського центру Сихівського житлового району.

При умові дотримання архітектурно-планувальних, містобудівних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших вимог щодо будівництва, обумовлених вище в містобудівному обґрунтуванні - на даній ділянці можливе розміщення Культурно-освітнього, рекреаційного центру та гімназії Салезіанського Згромадження Східного обряду в Україні УГКЦ

Проект погодити в Управлінні архітектури департаменту містобудування, з іншими відповідними службами Львівської міської Ради в установленому порядку.

