

ЛЬВІВСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"АРХЕОЛОГІЧНО-АРХІТЕКТУРНА СЛУЖБА
М. ЛЬВОВА"

**ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ
ОБҐРУНТУВАННЯ**

РЕКОНСТРУКЦІЇ ГАРАЖА З НАДБУДОВОЮ ТА ПРИБУДОВОЮ ПІД
ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НА ВУЛ. ТАРНАВСЬКОГО 102 У М. ЛЬВОВІ

м. Львів 2009 р.

ЛЬВІВСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
" АРХЕОЛОГІЧНО-АРХІТЕКТУРНА СЛУЖБА
м. ЛЬВОВА

ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ
РЕКОНСТРУКЦІЇ ГАРАЖА З НАДБУДОВОЮ ТА ПРИБУДОВОЮ
ПІД ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НА ВУЛ. ТАРНАВСЬКОГО 102 У
м.ЛЬВОВІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДИРЕКТОР



О.КРИСЬКІВ

ГОЛОВНИЙ АРХІТЕКТОР ПРОЕКТУ

В.ЛОСЬ

м. Львів 2009 р

ЛЬВІВСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"АРХЕОЛОГІЧНО-АРХІТЕКТУРНА СЛУЖБА
м. ЛЬВОВА

ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ
РЕКОНСТРУКЦІЇ ГАРАЖА З НАДБУДОВОЮ ТА ПРИБУДОВОЮ
ПІД ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК НА ВУЛ. ТАРНАВСЬКОГО 102 У
м.ЛЬВОВІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДИРЕКТОР



О.КРИСЬКІВ

ГОЛОВНИЙ АРХІТЕКТОР ПРОЕКТУ

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'В.Лось', is written below the text 'ГОЛОВНИЙ АРХІТЕКТОР ПРОЕКТУ'.

В.ЛОСЬ

м. Львів 2009 р

Замовник: ФО Гриньків М.В.

Авторський колектив та відповідальні виконавці:

ПРИЗВИЩЕ	ПОСАДА	СТУПІНЬ УЧАСТІ В РОЗРОБЦІ ПРОЕКТУ
В.Лось	ГАП	Автор
В.Лось	Архітектор	Виконавець

Стадія проектування: історико-містобудівне обґрунтування

Директор



, В.Криськів

ІСТОРИКО - МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ забудови ділянки під
індивідуальний житловий будинок
об'єкт: міська ділянка м. Львів, вул. Тарнавського, 102

ЗМІСТ ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ

I - ІСТОРИКО - МІСТОБУДІВНА ДОВІДКА 6

II - ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

1. Підстави для розроблення історико - містобудівного обґрунтування.....	11
2. Характеристика місця розташування об'єкта	11
3. Характеристика наявної містобудівної документації	11
4. Аналіз сучасного стану території і споруд	12
4.1. Характеристика існуючої забудови та використання території: площа, межі	12
4.2. Транспортне обслуговування	12
4.3. Техніко - економічна характеристика об'єкта проектування.....	12
4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини, зон охорони пам'яток, історичного ареалу.....	12
4.5. Інформація щодо інженерно-будівельних та екологічних умов району будівництва.....	13
4.6. Пропозиції щодо змін до містобудівної документації, щодо розміщення об'єкта проектування.....	13

III. ВИСНОВКИ ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ

1. Планувальні обмеження.....	14
2. Гранично допустима висота і поверховість забудови.....	14
3. Пам'яткоохоронні вимоги щодо використання перших, цокольних поверхів, підвалів, підземного транспорту.....	14
4. Вимоги щодо впорядкування території.....	14
5. Відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта.....	14
6. Відомості щодо меж охорони	14
7. Оцінка впливу об'єкта проектування на збереження традиційного характеру середовища.....	1

4

IV. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

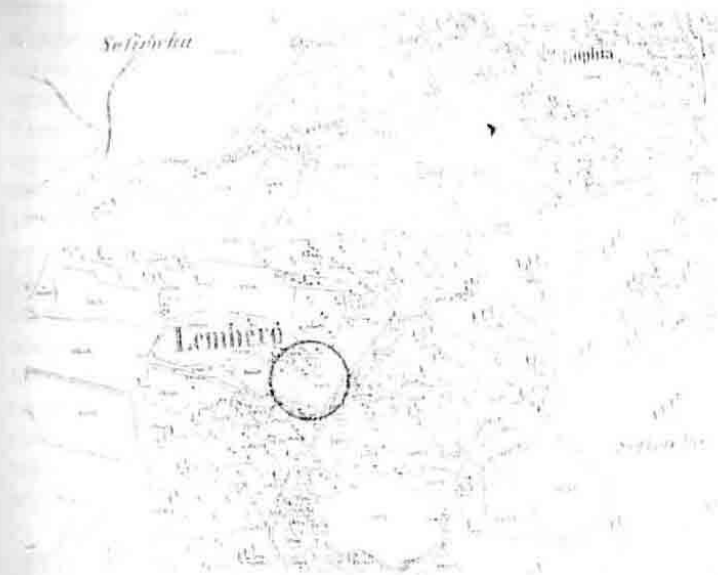
1. Оцінка забудови та аналіз існуючого стану Арк. 1
2. Пропозиції формування території та забудови Арк.2

I. ІСТОРИКО - МІСТОБУДІВНА ДОВІДКА

Ділянка, опрацювання займає одну з наймальовничіших місцин Галицького передмістя, а саме - його південну частину між двома зеленими перлинами Львова - парками Залізна вода та Стрийським. Ці зелені зони займають ряд численних у цій місцевості узгір'їв і ярів, якими протікають потоки, що живлять Полтву. Вулиця Тарнавського розташована неподалік яру в якій спадає вул. Карманського із вул. Ярославенка. Цим яром, який з півдня обмежений підвищенням із мальовничим парком Залізна Вода, протікає головна водна артерія Софіївки, що носить однойменну назву. Проектована ділянка знаходиться на лівому березі цього, захovanого сьогодні під землею потоку, що вбираючи дорожню ряд інших менших потічків, впадає неподалік теперішнього Стрийського ринку в річечку Сорока, яка на збігу вулиць Фредра, Сакагансько-го та пр. Шевченка утворює ріку Полтву.

Саме такий мальовничий ландшафт навколо ділянки, що розглядається даним обґрунтуванням, і приваблював віддавна львівських міщан, ставши спочатку частиною міських земель, а згодом -

Рис. 1. Проектована ділянка на кадастрі 1849 р.



повноправною частиною Львова та місцем оселення відомих діячів науки та мистецтва. Отримавши у 1356 р. Магдебурзьке право, Львів був виділений із державного землекористування та отримав власні землі. Найдавніша частина міста залишилась при цьому у підпорядкуванні королівського старости, а торгове Середмістя, оцолене власною адміністрацією, отримало 70 франконських ланів, які наступним наданням з 1368 р. були збільшені до 100 ланів. Простягались вони на схід, південь і захід від міста. За традицією вимір землеволодінь починався зі східного боку та описувався за рухом сонця. Базою для розбивки слугувало "чоло" розташованих в ряд ланів, тобто їх вузький фронт. Галицьке передмістя, площа якого становила 45 ланів, для прикладу, складалось з чотирьох трактів. На

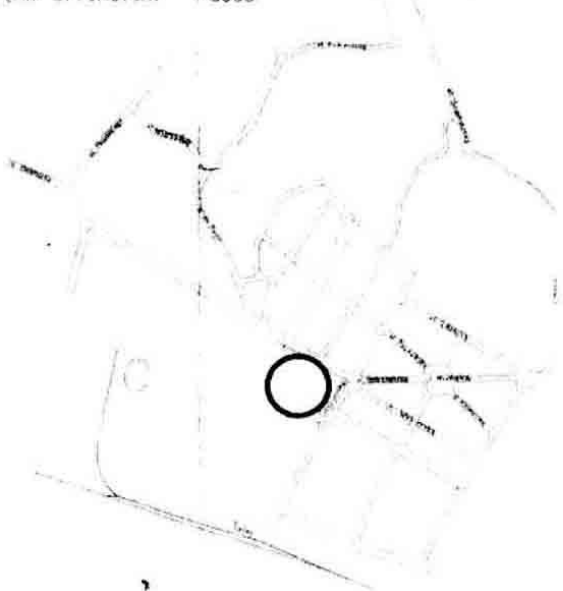
другому тракці цього передмістя, на самій межі міських землеволодінь, виринуло до Персенківки знаходилися два великі наділи - Юстля-цівеські 3,5 та Коснарівські, або Ганльовські 5,5 лану. Проектована ділянка розташована поблизу останнього землеволодіння, на території осаді Софіївки, яка отримала свою назву від невеликого костелика Св. Софії. Засновником костелу та власником навколишніх земель була львівська міщанка Софія Ганель, яка 1570 р. успадкувала лани від свого чоловіка Станіслава Ганеля, внука Яна Коснара, у честь якого лани отримали свою першу назву. Однак, з часом за цією мальовничою територією закріпилося ім'я Софії Ганель - заможної львів'янки, яка попри численні судові позови родичів чоловіка, не тільки змогла розбудувати успадковану на Ринку кам'яницю (№ 5), але була фундаторкою значних сум грошей на різноманітні благодійні справи та інституції. Першою значною фундацією Софії був невеликий дерев'яний костел, а радше, каплиця св. Софії, побудована на Коснарівці 1594 р., який згодом став епонімом цілої околиці. 1763 р. на місці старої спорудили новий мурований костел, який докорінно перебудували 1864 р., залишивши з храму XVIII ст. лише апсиду, захристію та бароковий фронтон. З того часу походять скульптури в нішах головного фасаду авторства П. Ойтеле. У повосенний час храм був закритий для богослужінь і відкрився, вже як церква св. Софії УГКЦ, лише 1993 р. Храм губиться поміж високих дерев, а його бароковий фронтон помітний на фоні дерев лише з прилеглих височин.

Упродовж віків, Софіївка перебувала осторонь активного міського життя: від середмістя її відділяли численні яри, потоки та узгір'я. Терени навколо костелу почали упорядковуватися як паркова зона та забудовуватися віллами лише у 1830-их рр. за ініціативою будівельного майстра Ф. Ондерки. Проекти вілл виконували арх. В. Шмідт і П. Зальцман, проте жодна з цих споруд донині не збереглася. Однак, традиції відлогового будівництва продовжилися наприкінці XIX ст., коли Софіївка отримує свій розвиток, як престижна дільниця та стала місцем поселення відомих львівських діячів науки та мистецтв.

1866 р. південною частиною Юстляцівки, осаді, що межувала зі Софіївкою, проліг символ тогочасного прогресу - залізниця, яка поєднала столицю Галичини Львів із столицею Буковини - Чернівцями. Відтоді остаточна урбанізація цього затишного закутка Галицького передмістя стала лише питанням часу. Першим вагомим кроком на шляху освоєння цих мальовничих просторів стало

Рис. 3. Ситуаційна схема Софіївки та Нового Львова з вуличною мережею.

PLAN SYTUACYJNY 1:8000



1930-і рр. (за Ті. Гранічем).

закладання А. Рерінгом 1877 р. ландшафтного парку, що зайняв поорану ярами західну частину Софіївки між сучасними вул. Франка та Стрийський шляхом, від якого й перейняв свою назву, не зважаючи на пізніші спроби перейменувань. Наприкінці XIX ст. після влаштованої 1894 р. на верхній терасі парку Загальнокрайової виставки тут почали регулярно проводитися промислові виставки, які отримали назву Східні торги. Відтоді прилегла до проєктованої ділянки околиця Софіївки, починає інтенсивно розвиватися: сюди прокладають лінію електричного трамваю, а головна вулиця Софіївки (суч. І. Франка) стає місцем поселення міської еліти, зокрема І. Франка, М. Грушевського та ряду інших, які споруджують тут свої вілли, що сьогодні є окрасою цієї ділянки. Інша рекреаційна зона - Снопківське плато та відділений від нього ярмом із потоком лісок Залізна вода ще на поч. XIX ст. стали одним із найулюбленішим місцем прогулянок львів'ян. Із території Залізної води з багатьма джерелами (вода яких містить солі заліза, що й дало назву лісопарку) витікало кілька потоків, які утворювали під лісом кілька ставків, найвідомішим із яких був став Камінського, перетворений 1933 р. на басейн "Залізна вода" (сьогодні - басейн "Динамо"). Саме сюди ніс свої води потік Софіївка, протікаючи ярмом з вулицею Св. Софії, верхня частина якої сьогодні виокремлена в вул. Ярославенка. На верхній терасі Залізної води в свій час планувалося створення парку Йордана - на зразок однойменних парків у Кракові, які призначалися для ігор, забав, занять спортом і патріотичного виховання дітей і молоді та були запроваджені 1888 р. польським лікарем Генриком Йорданом. Сьогодні парк затиснений новобудовами заможних міщан, проте все ще залишається своєрідною оазою, де можна побачити велетенських (понад 1,2 м у діаметрі та до 39 м висотою) буків та

відпочити від галасливого міста посеред мальовничих галявин, які нагадують прикарпатські ліси.

На початку XX ст. територія та околиці мастку Красучина, що знаходився на південь від Софіївки, завдяки мальовничому розташуванню та здоровому клімату, привернули увагу львівських архітекторів, які планували продовжити тут реалізацію популярної на той час у Львові урбаністичної концепції міста-саду, яку так і не вдалося завершити арх. І. Левинським і Ю. Захарієвичем.

Рис. 4. Проектована ділянка станом на 1931 р.



Літературні джерела

- Львів. Інвентаризація історичної забудови міста. Радянський район. Т. 1. (1985).
- Архів інституту "Укрзахідпроектреставрація".
- Архів Павла Гранкіна. Новий Львів. Архів інституту "Укрзахідпроектреставрація".
- Бевз М., Бірюльов Ю. і ін. Архітектура Львова. Час і стилі XIII - XXI ст. Львів: Центр Європи, 2008.
- Бірюльов. Ю., Сьомочкін І., Рудницький А. і ін. Львів. Туристичний путівник. Львів, Центр Європи, 1999.
- Мельник І. Львівські вулиці і кам'яниці. Львів: Центр Європи, 2008.
- Могитич Р. Передмістя самоврядного Львова у першій половині XVII ст.). // Вісник інституту "Укрзахідпроектреставрація", 2003, № 13.
- Часопис Галицька брама. Снопків-Софіївка. № 11-12, 2001.
- Krajewski A. Lwowskie przedmiescia. Warszawa, Polski dom Wydawniczy, 1990. (перевидання з 1909 р.).

II - ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

1. Підстави для розроблення історико-містобудівного обґрунтування; виконане на замовлення приватної особи п. Ф.О.Гриньківа

2. Характеристика місця розташування об'єкта:

- планувальна зона: згідно з схемою правового зонування Правил забудови та використання територій міста Львова, розроблених львівським інститутом "Містопроект", ділянка, що розглядається даним обґрунтуванням, знаходиться в планувальній зоні Ж-5, яка виділена для формування житлових районів середньої щільності з розміщенням окремо стоячих односімейних і блокованих житлових будинків з ділянками, багатоквартирних житлових в 4-10 поверхів.

- функціональна зона: переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок в зоні Ж-5:

- багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів;

- одноквартирні житлові будинки окремостоячі, з присадибною ділянкою;

- одноквартирні житлові будинки зблоковані, з присадибною ділянкою;

У даному випадку забудова ділянки під індивідуальний житловий будинок відповідає функціям планувальної зони Ж-5.

- адміністративний район Галицький.

- характер прилеглої забудови: забудова кварталу, в якому розташована зазначена ділянка, сформована на початку ХХ ст. За функціональним призначенням у кварталі, або поблизу нього знаходяться житлові будинки, установи освіти, підприємства торгівлі та обслуговування. У безпосередньому сусідстві з північного заходу землі житлової забудови міста, з північно-східної, південно-східної та південно-західної обмежена землекористуванням дитячо-юнацької спортивної школи №9.

3. Характеристика наявної містобудівної документації: Матеріали історико-архітектурної інвентаризації („Укрзахідпроектреставрація", 1987р); Історико-архітектурний опорний план м. Львова („Укрзахідпроектреставрація" м. Львів, 1988р.);

Проект регенерації історичної частини міста Львова

(„Укрзахідпроектреставрація", 2001р.);

Коригування зон охорони історичного середовища м. Львова,

(„Укрзахідпроектреставрація" м. Львів, 2005р.);

Генеральний план м. Львова (ДППМ «Містопроект» м. Львів, 1993 р)

4. Аналіз сучасного стану території і споруд:

1.1 Характеристика існуючої забудови та використання території: площа, межі, на даний час на ділянці розташовано гараж, для потреб якого й пристосований простір ділянки. З південно-західного боку межі ділянки визначаються червоними лініями вулиці Тарнавського. З північно-східної, південно-східної та південно-західної сторони межею території ділянки виступає землекористування дитячо-юнацької спортивної школи №9

Площа ділянки – 0.01 га.

4.2. Транспортне обслуговування: ділянка доступна для транспортного обслуговування. Під'їзд до проєктованої забудови передбачається з вул. Тарнавського.

4.3. Техніко - економічна характеристика об'єкта проєктування: на ділянці площею 0,01 га передбачається будівництво індивідуального житлового будинку з орієнтованою площею забудови 100.1 м² та будівельним об'ємом 1291.3 м³.

4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини, зон охорони пам'яток, історичного ареалу.

На та прилеглий до ділянки опрацювання території згідно з матеріалами історико-архітектурної інвентаризації, мають статус цінної забудови та репрезентують забудову початку ХХ ст. (буд. № 104 побудований у 1924 р.). З протилежної сторони вул. Тарнавського буд. № 99 та 101 побудовані на початку ХХ ст.

Ділянка розташована на південь від історичного середмістя та знаходиться в межах історичного ареалу м. Львова.

Архітектурно-просторова та планувальна композиція:

Ландшафт: ділянка під проєктовану забудову розташована на значному схилі зру.

Акцентами виступають цінні за статусом будинки на вул. Тарнавського.

Історично сформовані вулична мережа, парцеляція, характер забудови, планувальний модуль, масштаб та маситібність забудови: історично сформована вулична мережа зі змінами в частині поч. ХХ ст. збережена. Парцеляція ділянки практично не змінилась.

Композиційно-видовий вплив об'єктів культурної спадщини: цінна забудова та пам'ятки архітектури кварталу вздовж вулиць Генерала М.Тарнавського та Архипенка формують історичні червоні лінії забудови.

Наявність історично сформованих елементів ландшафту, озеленення, упорядження, малих архітектурних форм ділянка для забудови розташована на стрімкому рельєфі, що спадає до рогу вулиць Тютюнників та Архипенка - підніжжя узгір'я Св. Яцка. Історично сформований благоустрій та малі архітектурні форми відсутні.

Визначені та затверджені зони охорони пам'яток територія знаходиться в межах історичного ареалу м.Львова.

4.5. Інформація щодо інженерно-будівельних та екологічних умов району будівництва: ділянка розташована на території придатній для забудови.

III. ВИСНОВКИ ІСТОРИКО-МІСТОБУДІВНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ

1. Планувальні обмеження» при розробленні проєктної документації необхідно забезпечити:
 - під'їзд до ділянки з вул. Тарнавського;
 - дотримання умов інсоляції та побутових і протипожежних розривів з існуючими будівлями згідно з ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.2.5-28-2002 «Природне і штучне освітлення».
2. Гранично допустима висота і поверховість забудови: враховуючи традиції забудови вулиці Тарнавського, рекомендована висота забудови у стінах - 6 м. Допускається влаштування мансардного поверху в об'ємі горнища.
3. Пам'яткоохоронні вимоги щодо використання перших, цокольних поверхів, підвалів, підземного простору: згідно з проєктними пропозиціями.
4. Вимоги щодо організації та впорядкування території: передбачити елементи озеленення, провести благоустрій ділянки.
5. Відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта: цінні об'єкти культурної спадщини на ділянці відсутні.
6. Відомості щодо меж охорони: на дану територію розновсюджується статус історичного ареалу м. Львова.
7. Оцінка впливу об'єкта проєктування на збереження традиційного характеру середовища:
 - проєктована забудова не вплине на загальний силует навколишнього середовища та панорами міста;

Примітки:

Історико-містобудівне обґрунтування є науковою концепцією врахування у проєктуванні будівель і споруд пам'яток культурної спадщини та традиційного характеру середовища як містобудівних факторів.

Історико-містобудівне обґрунтування складено у відповідності до Закону України „ Про планування та забудову територій ” п. 8 Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць (постанова КМ України від 13.03.2002 р. № 318), а також Державних будівельних норм України „ Склад , зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування ” і потребус відповідних погоджень.

Розроблено: квітень 2009 р.