

Приватне підприємство
“Універсал Проект”

МІСТОБУДІВНЕ ОБГРУНТУВАННЯ

розміщення земельної ділянки для будівництва та
обслуговування чотирьох зблокованих 3- поверхових
одноквартирних житлових будинків
з вбудованими гаражами
на вул. О. Турянського, 22 у м. Львові

Замовник:

ПП «АТ-ІНВЕСТ»

Директор:

М. Князик

ГАП:

М. Шеремета

Ліцензія: серія АБ № 104467
від 4 травня 2005 р.

м. Львів- 2009 р

1. Вступ

Містобудівне обґрунтування розміщення земельної ділянки для будівництва та обслуговування чотирьох зблокованих 3- поверхових одноквартирних житлових будинків з вбудованими гаражами на вул. О. Турянського, 22 у м. Львові розроблене ПП "Універсал Проект" на замовлення ПП «АТ-ІНВЕСТ», згідно ДБН 360-92 "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН Б. 1.1-4-2002 „Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування”.**

В проекті використані матеріали ДППМ „Містопроект” – концепція розвитку м. Львова.

Проектна документація розроблена в наступному складі:

1. Пояснювальна записка.
2. Графічні матеріали:
 - ситуаційна схема,
 - фрагмент генплану м. Львова М 1 :10 000 -лист№1;
 - схема генплану М 1: 500 -лист №2.

Зміст пояснювальної записки:

1. Вступ.
2. Містобудівна ситуація і характеристика ділянки.
3. Архітектурно-планувальне рішення.
4. Висновок.

Підстава для проектування

- Викопіювання з генплану м. Львова М 1:500 з нанесеними червоними лініями вулиць.
- Державний акт на право власності на земельну ділянку Серія ЯД №462476
- Технічна документація із землеустрою

2. Містобудівна ситуація і характеристика ділянки

Проектowana ділянка для будівництва чотирьох зблокованих 3- поверхових одноквартирних житлових будинків з вбудованими гаражами розташована на вул. Турянського у Шевченківському районі в кварталі малоповерхової житлової забудови.

Ділянка межує:

- з півночі** – з проїжджою частиною вул. Д. Гуні;
- зі сходу** – з територією будинковолодіння №25 на вул. Д. Гуні;
- з півдня** – з територією будинковолодіння №18 на вул. О. Турянського;
- із заходу** – з червоною лінією вул. О. Турянського;

На ділянці розміщений житловий будинок №22 і нежитлова споруда, що підлягають демонтажу. Ділянка озеленена трав'яним покриттям, частково заасфальтована, вільна від інженерних мереж.

Рельєф ділянки – спокійний. Перепад висот по ділянці до 1 м. Поблизу ділянки вздовж вул. О. Турянського і вул. Д. Гуні проходять міські інженерні комунікації (водопровід, газопровід, кабелі електрозв'язку).

Згідно генерального плану міста Львова і концепції розвитку міста, розроблених ДППМ „Містопроект”, проектowana ділянка розташована на території з функціональним призначенням - землі житлової забудови.

3. Архітектурно-планувальне вирішення

На проєктованій ділянці площею **0,0900 га** передбачається будівництво **чотирьох зблокованих 3-поверхових одноквартирних житлових будинків з вбудованими гаражами**.

Заїзд на проєктовану ділянку передбачається з вул. Д. Гуні.

Для забезпечення мешканців існуючих житлових будинків на суміжних ділянках належними умовами проживання під час будівництва проєктованого будинку заїзд на будівельний майданчик будівельних транспортних засобів буде проводитись з вул. Д. Гуні.

Проєктована та існуюча забудова формує напівзакриті дворові простори з розміщенням прибудинкових майданчиків та елементів благоустрою.

За проведеними розрахунками тривалості інсоляції приміщень та орієнтації вікон існуючих житлових будинків на суміжних ділянках та вікон проєктованого будинку забезпечується нормативна тривалість інсоляції – **2,5 год**. Розміщення проєктованого будинку на даній ділянці в зазначеному кварталі не призводить до погіршення умов інсоляції.

Максимальна кількість людей, яку можна розселити на даній ділянці площею **900 м²** при забудові 3 поверхів, виходячи з норми **30,1 – 23,3 м²/люд.** (ДБН 360-92**, роз. 3.8*) становить;

$$900/30,1 - 900/23,3 = 29 - 38 \text{ люд.}$$

Враховуючи містобудівні умови забудови ділянки (інсоляція, протипожежні розриви, поверховість) і розміщення ділянки на території сформованої щільної забудови (між будинками), на ділянці площею **900 м²** пропонується розміщення чотирьох зблокованих житлових будинків, загальна площа забудови яких становить **70 м² x 4 = 280 м²**.

Загальна площа квартир – **180x4=720 м²**,

Житлова площа – **100x4=400 м²**.

Загальна кількість квартир становить **4**

Кількість мешканців (при коефіцієнті сімейності - **3,5 люд.**) становитиме **4x3,5 люд=14 люд.**

Забезпечення мешканців (**14 люд.**) проєктованого будинку дитячим майданчиком, майданчиком для господарських потреб і майданчиком для відпочинку дорослих згідно норм і розрахунку площі на кількість мешканців (при коефіцієнтах – **0,7; 0,3; 0,1** відповідно) відбувається за рахунок території даної земельної ділянки.

Площі майданчиків становлять: (див. табл.1)

- для ігор дітей: (**14x0,7=9,8 м²**);

- для відпочинку дорослих: (**14x0,1=1,4 м²**);

- для господарських цілей: (**14x0,3=4,2 м²**);

- для стоянки автомобілів: (**14x0,8=11,2 м²**)

Всього: 26,6 м²

Обслуговування житлового будинку буде здійснюватися існуючими школами та дитячими садочками, розташованими на прилеглій території.

Для обслуговування мешканців проєктованого житлового будинку необхідно:

(14/1000x125= 2) шкільних місць

(14/1000x23=1) місць в дитячих садочках.

Місця розподіляться по існуючому дитячому садку на вул. Яцкова, 15-13.

Обслуговування житлового будинку буде здійснюватися існуючими школами на вул. Золотій, 1 і Шевченка, 34.

Забудова житлового будинку формує напівзамкнутий простір з розміщенням гостьових відкритих та підземних автостоянок, дитячих і господарських майданчиків.

Інженерне забезпечення даного будинку (водопостачання, каналізація, електропостачання, газифікація) передбачається від міських інженерних комунікацій, згідно ТУ (технічних умов).

Техніко-економічні показники:

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість
1.	<u>Площа ділянки, в т. ч.:</u>	Га	<u>0,0732</u>
	– площа заощення:	га	<u>0,0232</u>
	– площа озеленення	га	<u>0,0130</u>
	– площа асфальтобетонного покриття (в межах ділянки)	га	0,0090
2.	Площа забудови	га	<u>0,0280</u>
3.	Кількість мешканців	люд	14
4.	Кількість квартир	кв	4
5.	Загальна площа квартир	м ²	720
6.	Майданчик: (коєф.)		
	- для ігор дітей (0,7)	м ²	9,8
	- для відпочинку (0,1)	м ²	1,4
	- для господарських цілей (0,3)	м ²	4,2
8.	Гостьові автостоянки в т. ч.:	-	-
	- вбудовані гаражі	м ² /маш	120/4

4. Висновок

Розміщення даної земельної ділянки для будівництва чотирьох зблокованих 3-поверхових одноквартирних житлових будинків з вбудованими гаражами не суперечить генеральному плану і концепції розвитку міста та покращить житлові умови мешканців міста Львова.

Проектована ділянка не суперечить суміжним землекористувачам та сформованим пішохідним і транспортним зв'язкам.

Частина ділянки площею 170 кв. м. розміщена в межах червоних ліній вул. Д. Гуні, надається в короткострокове користування на умовах оренди.

Дане містобудівне обґрунтування необхідно погодити у встановленому порядку з усіма зацікавленими організаціями згідно ДБН В. 1.1-4-2002 р..

Межі земельної ділянки узгоджуються із суміжними землекористувачами.



ФРАГМЕНТ ГЕНПЛАНУ м. ЛЬВОВА
(концепція розвитку міста)



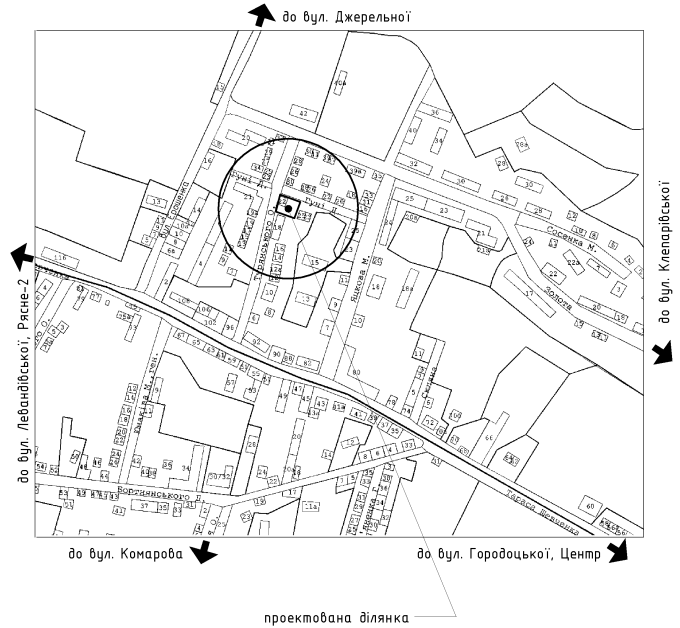
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

□ - місце розташування земельної ділянки

Умовні позначення

символ	Розуміння
■	Територія промислової забудови
■	Територія житлової забудови
■	Ділячки садових районів
■	Територія виробничо-комерційно-офісних об'єктів
■	Складеності
■	Державні історико-архітектурні заповідники
■	Глибшеї інженерної території: лісовий, водний, палеонічний та ін. покладів
■	Земля загального транспорту
■	Земля спеціального транспорту

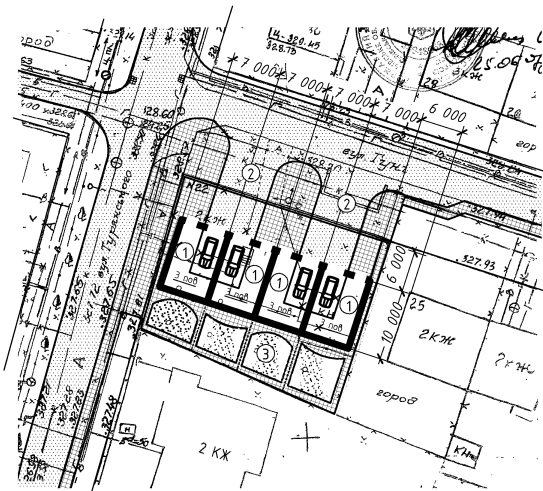
СИТУАЦІЙНА СХЕМА



				-09-МО			
				Місцеві ділянки об'єкту розробки розміщені на вул. Турецького, 22 у м. Львові			
Директор	М.Князик			Замовник: ПП "АТ-ІНВЕСТ"	Стадія	Лист	Листів
ГАП	М. Шеремета				МО	1	
Виконав	М. Шеремета			Ситуаційна схема Фрагмент генплану, М 1:10 000	ПП "Універсал Проект" м. Львів		



СХЕМА ГЕНПЛАНУ
М 1:500



Умовні позначення

3 поб	-проектований будинок, що розглядаються
2КЖ	-існуючі житлові будинки, і їх поверховість
КН	-існуючі нежитлові будівлі та споруди
A	-вулиці, дороги, проїзди (мощення бруківкою)
o o	-зелені насадження, трав'яний газон
□	-мощення протударною плиткою (ФЕМ)
—	-підземні існуючі інженерні комунікації
—	-червона лінія вулиці
—	-межа проектованої земельної ділянки

Експлікація

- 3-поб. зблокований житловий будинок
- В'їзд в гараж
- Трав'яний газон

Техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість
1.	Площа ділянки, в т. ч.:	Га	0,0732
	- площа заощення:	га	0,0232
	- площа озеленення	га	0,0130
	- площа асфальтобетонного покриття (в межах ділянки)	га	0,0090
2.	Площа забудови	га	0,0280
3.	Кількість мешканців	люд	14
4.	Кількість квартир	кв	4
5.	Загальна площа квартир	м ²	720
6.	Майданчик: (коэф.)		
	- для ігор дітей (0,7)	м ²	9,8
	- для відпочинку (0,1)	м ²	1,4
8.	Гостеві автостоянки в т. ч.:		
	- вбудовані гаражі	м ² /маш	120/4

				-09-МО			
				Місцеві ділянки об'єкту розробки розміщені на вул. Турецького, 22 у м. Львові			
Директор	М.Князик			Замовник: ПП "АТ-ІНВЕСТ"	Стадія	Лист	Листів
ГАП	М. Шеремета				МО	2	
Виконав	М. Шеремета			Схема генплану М 1:500	ПП "Універсал Проект" м. Львів		

