

**МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ**  
**зміни цільового призначення земельної ділянки**  
**для розміщення 5-ти поверхової**  
**багатоквартирної житлової забудови з**  
**підземними автостоянками і об'єктами**  
**обслуговування**  
**на вул. Голубовича, 37 у м. Львові**

## ***I. Вступ***

Містобудівне обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки для розміщення 5-ти поверхової багатоквартирної житлової забудови з підземними автостоянками і об'єктами обслуговування на вул. Голубовича, 37 у м. Львові розроблене П.П. "Універсал Проект" на замовлення заводу технологічного обладнання „Електрон”, згідно ст. 136 Земельного кодексу України.

### ***Склад проектної документації:***

1. Пояснювальна записка.
2. Графічні матеріали:
  - ситуаційна схема М 1:10000,  
фрагмент генплану м. Львова М 1:10000 - лист № 1;
  - схема генплану М 1:500 - лист № 2.

### ***Зміст пояснювальної записки***

1. Вступ.
2. Містобудівна ситуація і характеристика ділянки.
3. Пропозиції щодо розміщення.
4. Висновок.

### ***Підстава для проектування:***

1. План земельної ділянки з червоними лініями вулиць м 1:500

### ***Нормативні документи:***

1. ДБН 360-92\*\* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".
2. ДБН Б. 1.1-4-2002 „Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування.

Містобудівне обґрунтування розроблене для вирішення питання землекористування і цільового призначення земельної ділянки.

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

Проектована ділянка розташована в північній частині м. Львова, у Залізничному адміністративному районі, на території сформованого житлового кварталу малоповерхової (2-4 пов.) багатоквартирної житлової забудови, займає ділянку заводу технологічного обладнання „Електрон” на вул. Голубовича, 37. На ділянці розташовані нежитлові будівлі і споруди, які підлягають зносу і частково реконструкції.

Ділянка розташована між вулицями Голубовича і Городоцькою і межує:

- з півночі - червоною лінією вул. Голубовича;
- зі сходу - глухими торцями сформованої 3-х пов. житлової забудови;
- з півдня - ТП 347 і червоною лінією вул. Городоцької;
- з заходу - глухими торцями сформованої забудови.

На ділянку заведені міські інженерні комунікації (каналізація, водопровід, електрокабелі). Решта інженерних мереж проходить вздовж існуючих вулиць. Рельєф ділянки спокійний, рівнинний, перепад висот по ділянці до 3,5 м.

Згідно генерального плану м. Львова і концепції розвитку міста, розроблених ДШМ „Містопроект” функціональне призначення території проекрованої ділянки -перспективна територія житлового кварталу малоповерхової житлової забудови (2-5 пов.) і об'єктів обслуговування.

Проектована ділянка підлягає впорядкуванню з значним зносом існуючих будівель і споруд, влаштуванню комплексного благоустрою території і інженерного забезпечення в комплексі з оточуючою забудовою.

## **3. Пропозиції щодо розміщення**

На проектованій ділянці, площею 0,3434га передбачається будівництво двох, 5-ти поверхових багатоквартирних житлових будинків з підземними автостоянками і об'єктами обслуговування на вул. Голубовича, 37 у м. Львові . Поперечне розміщення проекрованої забудови зумовлене протипожежними і санітарно-гігієнічними віддаленнями до оточуючої забудови, блокуванням до глухих торців існуючих житлових будинків з забезпеченням інсоляційного режиму для існуючих і проектованих квартир, влаштування внутрішніх дворів з дитячими майданчиками і майданчиками для відпочинку дорослих.

Прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови вирішується комплексно для житлового кварталу в цілому і використовується для обслуговування ділянок житлової забудови з влаштуванням дитячих, спортивних, господарських майданчиків і гостевих автостоянок.

Поверховість проектованих багатоквартирних житлових будинків - 5 поверхів, зумовлена цільовим призначенням проекрованої ділянки і територією сусідньої житлової забудови. Розміри ділянки, нормативні розриви до оточуючої забудови дозволяють розміщення проектованих багатоквартирних житлових будинків з площею забудови 1650,0 м<sup>2</sup>. Загальна кількість квартир - 67.

Кількість населення:

67 квартир  $\times$  3,0 люд/сім'ю = 201 людина.

Загальна площа квартир орієнтовно складає 5900,0 м<sup>2</sup>.

Мінімальна розрахункова площа ділянки для 5-ти поверхової забудови при нормі 17,0 м<sup>2</sup>/люд. складає: 17,0 м<sup>2</sup>/люд.  $\times$  201 люд. = 3417,0 м<sup>2</sup>. Площа проекрованої ділянки 5-ти поверхових багатоквартирних житлових будинків з підземними автостоянками - 3434,0 м<sup>2</sup>, що відповідає нормі.

Розміщення будинків на проектованій ділянці забезпечує' нормативну інсоляцію квартир проектованих і існуючих будинків.

Торгово-побутове обслуговування буде здійснюватись від проектованих об'єктів обслуговування , вбудовано-прибудованих до багатоквартирних житлових будинків, передбачених на перспективу.

Нормативна потреба в дитячих закладах розрахована згідно вікової структури населення і складає:

- дитсадок-  $201:1000 \times 23 = 5$  місць.
- середня школа -  $201:1000 * 125 = 26$  місць.

Зі сторони школи передбачається будівництво критого спортивного манежу для обслуговування існуючої школи і мешканців проєктованих житлових будинків.

В межах ділянки передбачається влаштування комплексного благоустрою території з організацією транспортних і пішохідних зв'язків.

Район будівництва забезпечений інженерними мережами, конкретні рішення приймаються згідно технічних умов відповідних служб. Передбачається влаштування нових майданчиків для сміттєзбірників на нормативній віддалі від забудови.

#### **Основні техніко-економічні показники.**

№ п/п	Найменування	Од. виміру	Кількість
1.	<b>Площа ділянки в тому числі:</b> площа забудови - площа заощення - площа озеленення -	$m^2$ $m^2$ $m^2$ $m^2$	3434,0 1650,0 15260,0 258,0
2.	<b>Кількість мешканців</b>	люди	201
3.	<b>Кількість квартир</b>	Кв	67
4.	<b>Загальна площа квартир</b>	$m^2$	5900,0
6.	<b>Розрахункова кількість місць:</b> - в дитячих дошкільних установах - в школах	місць місць	5 26
7.	<b>Майданчики:</b> для ігор дітей - для відпочинку дорослих - для господарських цілей -	$m^2$ $m^2$ $m^2$	140,7 20,1 60,3
8.	<b>Вбудовані гаражі-стоянки і гостеві автостоянки</b>	машино-місць	20
9.	<b>Критий спортивний манеж</b>	$m^2$	500,0

#### **4. Висновок**

Зміна цільового призначення земельної ділянки з промислово-комунальної на житлову дає розміщенням 5-ти поверхової багатоквартирної житлової забудови з підземними автостоянками і об'єктами обслуговування на вул. Голубовича, 37 у м. Львові покращить житлові умови мешканцям міста, забезпеченість об'єктами обслуговування існуючих і проєктованих кварталів житлової забудови, ефективність використання міських земель, благоустрій території, інженерне забезпечення, сформує фасад вул. Голубовича і Городоцької. Розміщення проєктованого житлового будинку можливе з врахуванням містобудівних умов, наведених вище.

Межі проєктованої земельної ділянки узгоджуються з суміжними землекористувачами.



## Висновок

Розрахунок тривалості інсоляції житлових приміщень в існуючих будинках на вул. Голубовича, Головацького, Хотинській у м. Львові, після будівництва 5-ти поверхової багатоквартирної житлової забудови з підземними автостоянками і об'єктами обслуговування виконано графічним методом за допомогою «Сонячної лінійки» М. Тваровського.

Згідно ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських і сільських поселень» п. 10.30 «тривалість інсоляції житлових приміщень не менше 2,5 год. за день на період з 22 березня по 22 вересня».

Згідно ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» вимагають, щоб нормативна тривалість інсоляції була забезпечена : в однокімнатних, двокімнатних і трикімнатних квартирах - не менше ніж в одній з житлових кімнат, у чотири і п'яти кімнатних - не менше ніж у двох кімнатах (Розділ 3. Санітарно-гігієнічні вимоги, пункт 3.2).

Враховуючи параметри проєктованих будинків (довжину, висоту, ширину), а також геометрію руху сонця на небосхилі на дні рівнодення (початок і кінець нормованого періоду інсоляції) проєктовані будинки частково затінюватимуть вікна в житлових приміщеннях будинку №10 на вул. Хотинській. Переважно всі проєктовані будинки блокуються до глухих торців існуючої забудови. І не порушуватимуть існуючого інсоляційного режиму.

РОЗРАХУНОК ТРИВАЛОСТІ ІНСОЛЯЦІЇ								
№ п/п	Адреса	Час інсоляції по існуючому стану			Час інсоляції при проєктованому будинку			Висновок
		початок	кінець	тривал.	початок	кінець	тривал.	
1.	вул. Хотинська, 10. Т. №1	8,00	16,30	8,30	8,00	13,00	5,00	Після будівництва 5-ти поверхових житлових будинків на вул. Голубовича, 37 у м. Львові тривалість інсоляції житлового будинку №10 на вул. Хотинській (житлові приміщення) буде забезпечена не менше 2,5 год., що відповідає ДБН 360-92**
2.	вул. Хотинська, 10. Т. №3	10,30	15,00	4,30	11,30	14,00	2,30	
3.	вул. Головацького, 3 Т. №4	8,00	9,00	1,00	-	-	-	Інсоляція флігеля будинку №3 на вул. Головацького (житлові приміщення) при існуючому стані і по проєкту не відповідає нормам і складає 1 год.

# ГЕНПЛАН М 1:500

Іон. стан

А.С.К.
К.П.
К.В.
К.С.
К.Д.
К.З.
К.Ж.
К.Л.
К.М.
К.Н.
К.О.
К.П.
К.Р.
К.С.
К.Т.
К.У.
К.Ф.
К.Х.
К.Ц.
К.Ч.
К.Ш.
К.Щ.
К.Ъ.
К.Ы.
К.Э.
К.Ю.
К.Я.

## УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	Житлові будинки і їх поверховість
	Нежитлові будівлі і споруди
	Вулиці, дороги з червоними лініями
	Тротуари, пішохідні майданчики
	Огорожі
	Зелені насадження
	Межа ділянки

## ЕКСПЛІКАЦІЯ

- 5-ти пов. багатоквартирний житловий будинок
- 5-ти пов. багатоквартирний житловий будинок
- З'їзд у дворовій автостоянці (црк. пов.)
- Майданчик для відпочинку дітей і дорослих
- Критий спортивний манеж
- Офісні приміщення

ПОС. СЕРВІС. КОМП'ЮТЕРНО  
 ДИП. ПРОЕКЦІОН. КОМП'ЮТЕРНО  
 ГОЛОВНИЙ ПРОЕКТОР: М. ПІСЕНКО  
 М. П. 2015

## ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ:

- Площа проєктованої земельної ділянки • 34 540,5  
 В тому числі:  
 - площа забудови • 16 500,0 м<sup>2</sup>  
 - площа покриттів • 15 260,0 м<sup>2</sup>  
 - площа озеленення • 2 580,0 м<sup>2</sup>
- Загальна площа квартир • 5 700,0 м<sup>2</sup>
- Кількість квартир • 67
- Населення • 201 чол.

Проект	Клишак М.	Мисловиме об'єднання з метою здійснення проєктування земельної ділянки для розміщення 5-ти поверхових багатоквартирних житлових будинків з підземною автостоянкою і озелененням на вул. Гоголівській, 37 у м. Львів.	Старий	Лист	Листів
ГАП	Белічкова		М.О.	2.	
Висока	Кутиса І.		ПП «Універсал Проект» м. Львів		

ГЕНПЛАН М 1:500  
 (ПРОЄКЦІЙНИЙ РЕЖИМ)