Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення

на вул.Степана Бандери, 69 б в м. Рівне



Ситуаційна схема

вул. Степана Бандери 69 Б

Луцьк

Сарни

Київ

Львів

Заолбунів

Melrose

Reikartz Бергшлосс

Ok

Bliss

Nirvana

Турист

міні-готель Нептун

Схема кадастрового поділу

Кадастровий номер	5610100000:01:038:0083
Площа	0.8375 га
Форма власності	Комунальна власність
Цільове використання	для реконструкції незавершеного будівництва спортивно-дозвільного розважального центру під багатоквартирний житловий будинок з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Призначення	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Адреса	Рівненська область, м. Рівне, вулиця Ст. Бандери, 69

0,8375 га

Степана Бандери вул.

Степана Бандери вул.

Степана Бандери вул.

Степана Бандери вул.

Данила Галицького вул.

Схема червоних ліній

0,8375 га

Степана Бандери вул.

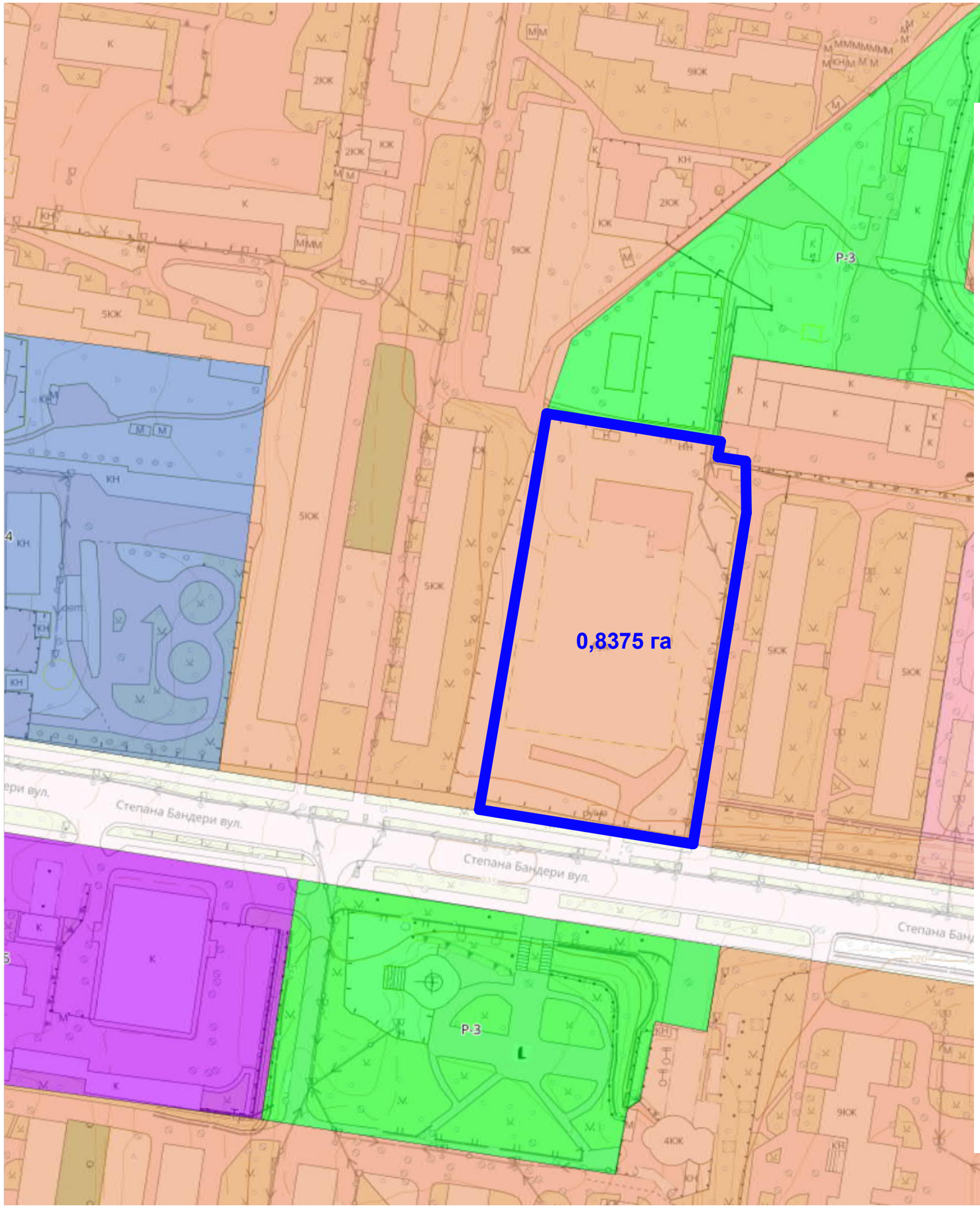
Степана Бандери вул.

Степана Бандери вул.

Данила Галицького вул.

Данила Галицького вул.

Схема зонування території



Ж-4

Зона **багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів**



Переважні види використання:

1. Багатоквартирні житлові будинки (4-5 поверхів).
2. Нові багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів включно (без можливості додаткового влаштування мансарди).
3. Багатоквартирні житлові будинки поверховістю понад 9 поверхів, що існували на території зони до внесення уточнень (можливість реконструкції з зміною ТЕП (загальною площею приміщень) до 5%).
4. Одноквартирні індивідуальні або зблоковані житлові будинки, з прибудинковою (присадибною) ділянкою, багатоквартирні зблоковані житлові будинки, що складаються з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну (присадибну) ділянку або вулицю та багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів, що існували на території зони до внесення уточнень (можливість реконструкції з дотриманням граничних параметрів містобудівного регламенту зони з зміною ТЕП (загальною площею приміщень) до 20%).
5. Окремо розташовані або прибудовані тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;

Види використання, граничні параметри (гранична висота, % забудови, щільність мешканців, відступ від червоної лінії, тощо) **та допустимість яких визначаються та затверджується рішенням архітектурно-містобудівної ради:**

6. Нові одноквартирні індивідуальні або зблоковані житлові будинки, з прибудинковою (присадибною) ділянкою.
7. Нові багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів.
8. Нові багатоквартирні житлові будинки висотою понад 9 поверхів (окремі секції, частини будинку - в якості архітектурних акцентів району).
9. Освітні та науково-дослідні заклади. 10.Будівлі для культової та релігійної діяльності, (крім цвинтарів).
11. Офісні будівлі.
12. Лікувально-профілактичні заклади, пункти медичного обслуговування та консультацій.
13. Музеї та бібліотеки. 14.Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять.
15. Підприємств торгівлі (магазини продовольчих і непродовольчих товарів, аптеки).
16. Підприємств харчування (заклади ресторанного господарства). 17.Готелі.
18. Окремо розташовані багатомісні гаражі та відкриті стоянки для обслуговування району в цілому.
19. Сквери, алеї, парки. 20.Майданчики для вигулу тварин.

Супутні види використання:

21. Господарські будівлі та споруди в межах присадибних ділянок.
22. Вбудовані приміщення громадського призначення в складі новобудов, при дотриманні вимог проф. ДБН.
23. Майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові, господарські. 24.Майданчики для сміттєзбірників.
25. Розподільні трубопровідні мережі, комунікації, об'єкти інженерної інфраструктури. 26.Об'єкти пож. охорони.
27. Гаражі та відкриті стоянки постійного та тимчасового зберігання транспорту для багатоквартирних будинків.

Існуючий стан території

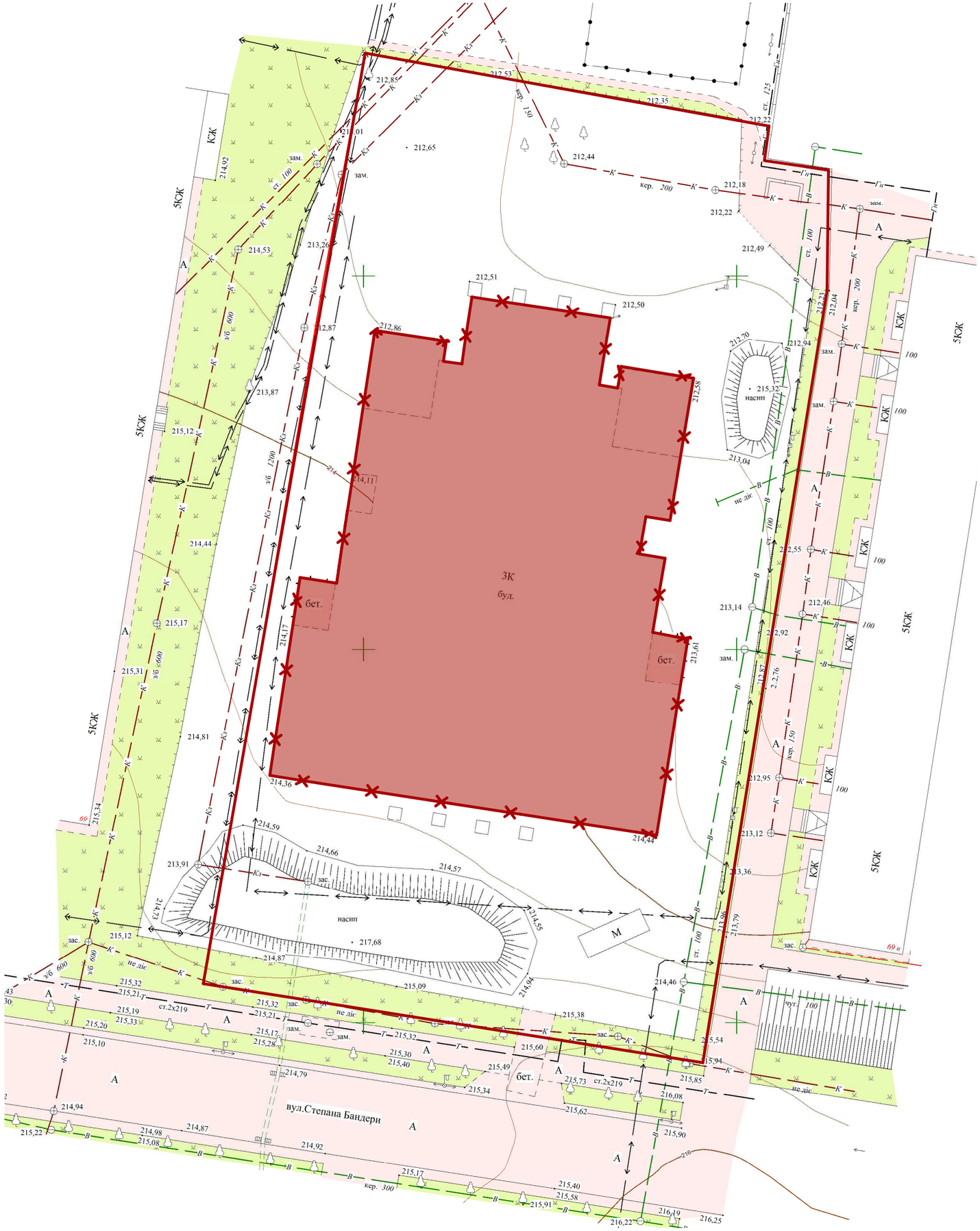

3К
буд.
бет.
бет.
бет.
бет.
насип
насип
вул.Степана Бандери
5КЖ
КЖ
212,85
212,65
212,53
212,35
212,22
212,44
212,18
212,49
212,51
212,50
212,86
212,87
212,70
212,94
215,32
213,04
212,23
212,04
214,92
214,53
213,26
213,87
215,12
214,44
215,17
214,11
214,17
215,31
214,81
214,36
214,59
214,66
214,57
213,91
214,55
217,68
214,87
214,73
215,09
214,94
214,46
215,38
215,54
215,60
215,49
215,34
215,73
215,85
216,08
215,62
215,90
214,79
214,98
214,87
214,92
215,17
215,40
215,58
215,91
216,19
216,22
216,25
213,14
212,92
212,46
212,95
213,12
213,36
213,79
213,61
212,76
212,87
212,55
215,10
215,20
215,19
215,33
215,21
215,28
215,30
215,40
215,41
215,22
214,94
215,08
215,15
215,34
215,36
215,43
215,30
215,32
215,33
215,21
215,17
215,19
215,20
215,10
215,22
214,94
215,08
214,98
214,87
214,92
215,17
215,40
215,58
215,91
216,19
216,22
216,25
ст. 100
кер. 200
кер. 150
кер. 300
ст. 125
зам.
зас.
не діє
ст.2х219
чуг.
не діє
ст. 100
кер. 200
кер. 150
ст. 100
ст. 100
ст. 100

Схема планувальних обмежень

Побутові, протипожежні та санітарні розриви

згідно ДБН Б.2.2-12:2019

6.1.21 Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 2-3 поверхи (без урахування мансарди, в якій вікна розташовані в похилих конструкціях даху) слід приймати відстані (побутові розриви) не менше 15 м, заввишки в 4 поверхи і більше – 20 м.

В умовах, коли будівництво (нове будівництво, реконструкція) ведеться в зоні історичної забудови, яка має відповідний статус згідно з генеральним планом населеного пункту (зони охорони пам'яток культурної спадщини, значні історичні будівлі, історичний ареал), побутові розриви між житловими будинками можуть привівнюватися до існуючих для збереження характеру історичного розпланування вулиці, кварталу, площі тощо. Будівництво в таких зонах може вестися по історично сформованій лінії забудови.

6.1.24 Мінімальні розміри житлових кварталів та внутрішньоквартальних просторів у групах житлових будинків, кварталів визначаються вимогами: інсоляції та освітленості житлових приміщень, забезпечення відстані між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4 поверхів, 20 м – при забудові більшої поверховості (побутовий розрив) та протипожежними вимогами.

6.1.23 Багатоквартирні житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових вулиць – 3 м. Вбудовано-прибудовані або прибудовані (стипобатні) частини з приміщеннями громадського призначення до житлових будинків, а також окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з містобудівною документацією, окрім будівель дитячих навчальних закладів.

Таблиця 10.6 – Відстані від гаражів і відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків

Будинки, до яких визначаються відстані	Відстані від гаражів і відкритих автостоянок, м, при кількості легкових автомобілів				
	до10 включно	11-50	51-100	101-300	понад 300
Житлові будинки	10*	15	25	35	50
Торці житлових будинків без вікон	10*	10*	15	25	35
Громадські будинки (крім закладів загальної середньої освіти і закладів дошкільної освіти, лікувальних закладів із стаціонаром)	10*	10	15	25	25
Заклади загальної середньої освіти і заклади дошкільної освіти	15	25	25	50	
Лікувальні заклади із стаціонаром	25	50			

* Для будівель гаражів III, IIIа, IIIб, IV, IVа ступенів вогнестійкості відстані треба приймати не менше 12 м.

Примітка 1. Відстані слід визначати від вікон житлових і громадських будинків і від меж земельних ділянок закладів загальної середньої освіти і закладів дошкільної освіти, лікувальних закладів із стаціонаром до стін гаража або меж відкритої стоянки.

Примітка 2. Відстань від секційних житлових будинків до відкритих майданчиків місткістю 101-300 машин, які розміщуються уздовж поздовжніх фасадів, слід приймати не менше 50 м.

Примітка 3. У разі розташування декількох гаражів (автостоянок) на відстані менше 6 м між їх територіями, загальна кількість автомобілів для визначення відстані до будинків і споруд вираховується шляхом додавання.

15.2.2 Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, гаражами слід приймати за таблицею 15.2 (чисельник).

Протипожежна відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами на суміжних ділянках приймається згідно з таблицею 6.7, але не менше протипожежних вимог даних норм.

В умовах забудови, що склалася, протипожежні відстані між житловими будинками та від житлових будинків до будівель і споруд іншого призначення слід визначати згідно з протипожежними вимогами даних норм, наведеними у таблиці 15.2.

Протипожежні відстані від житлових, громадських, адміністративно-побутових будинків промислових підприємств, гаражів до виробничих, складських, сільськогосподарських будинків і споруд слід приймати за таблицею 15.2 (знаменник).

Таблиця 15.2 – Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, гаражами, а також до виробничих будинків, сільськогосподарських будівель і споруд

Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані при ступені вогнестійкості будинків, м		
	I, II	III	IIIа, IIIб, IV, IVа, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIа, IIIб, IV, IVа, V	10/12	10/15	15/18

Примітка 1. Поділ будинків за ступенем вогнестійкості визначають згідно з вимогами ДБН В.1.1-7

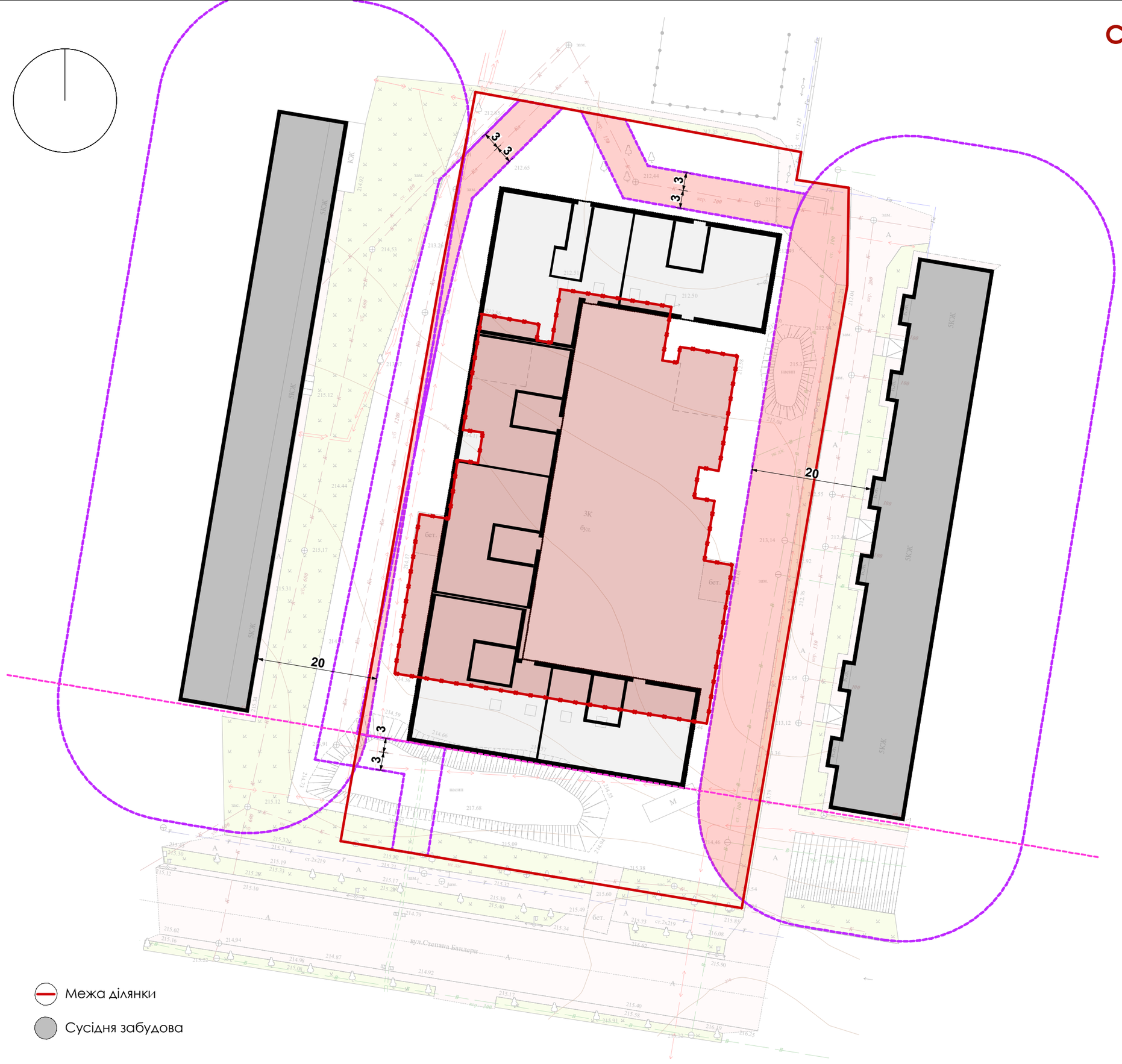
Примітка 2. Протипожежні відстані до виробничих будинків з категорією виробництва А і Б слід збільшувати на 50 % для будинків I і II ступенів вогнестійкості, для категорії В – на 25 % у порівнянні з даними, наведеними у таблиці 15.2.

Примітка 3. Відстань між стінами будинків без віконних прорізів допускається зменшувати на 20 %, за винятком будинків IIIа, IIIб, IV, IVа, і V ступенів вогнестійкості.

Примітка 4. У районах сейсмічністю 9 балів відстані між житловими будинками, а також між житловими і громадськими будинками IVа, V ступенів вогнестійкості, слід збільшувати на 20 %.

Примітка 5. Протипожежні відстані між будинками слід збільшувати на 20 %:
– для двоповерхових будинків V ступеня вогнестійкості;
– для будинків, що мають горищний дах, верхній шар покрівлі якого виконаний з горючих матеріалів.

Примітка 6. Відстані між будинками I і II ступенів вогнестійкості допускається передбачати менше ніж 6 м за умови, якщо стіна вищого будинку, розміщеного навпроти іншого будинку, є протипожежною.

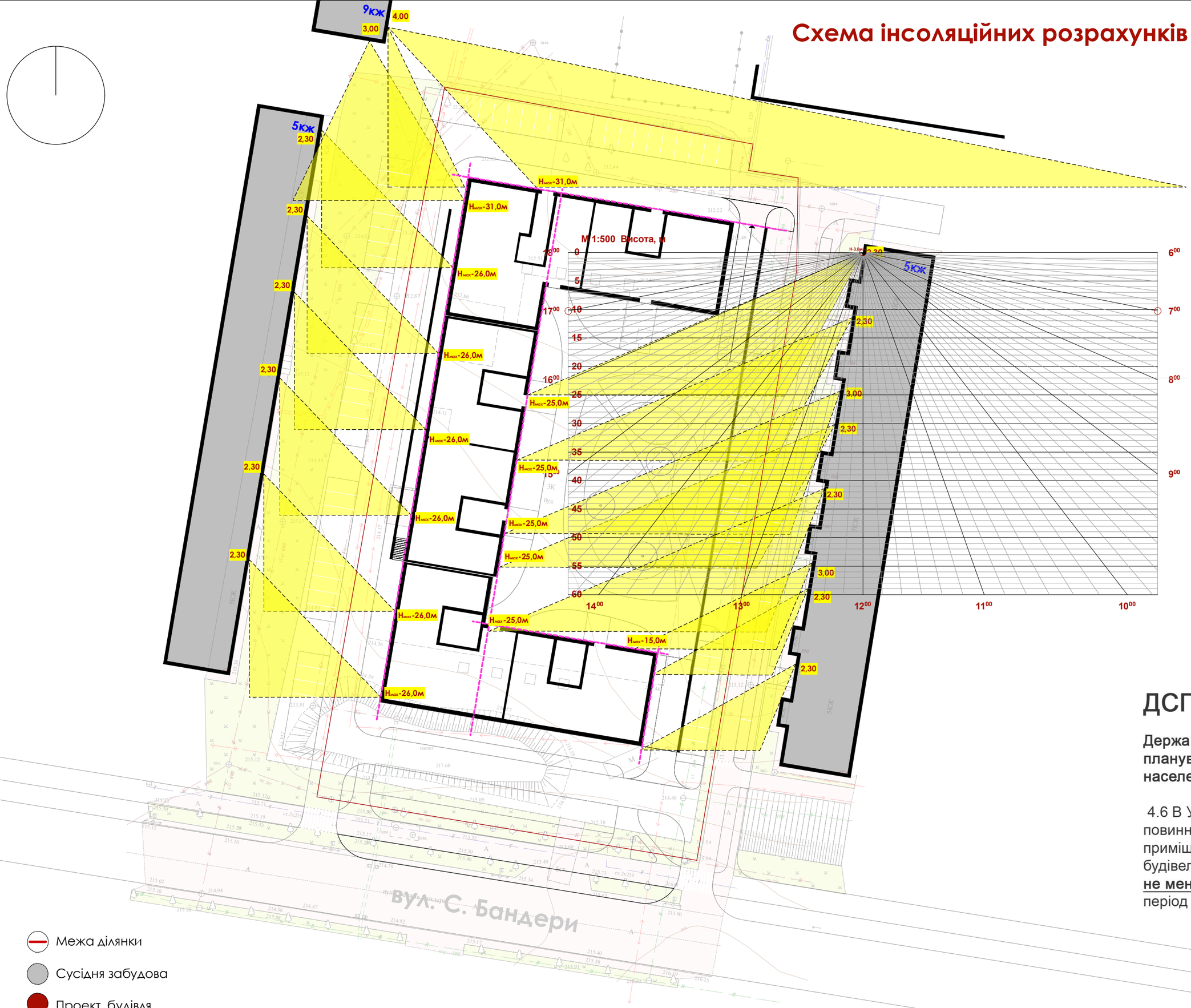


Планувальні обмеження в межах земельної ділянки

Будівлі що підлягають демонтажу

Умовний контур проектованої будівлі

Схема інсоляційних розрахунків сусідньої забудови



Межа ділянки

Сусідня забудова

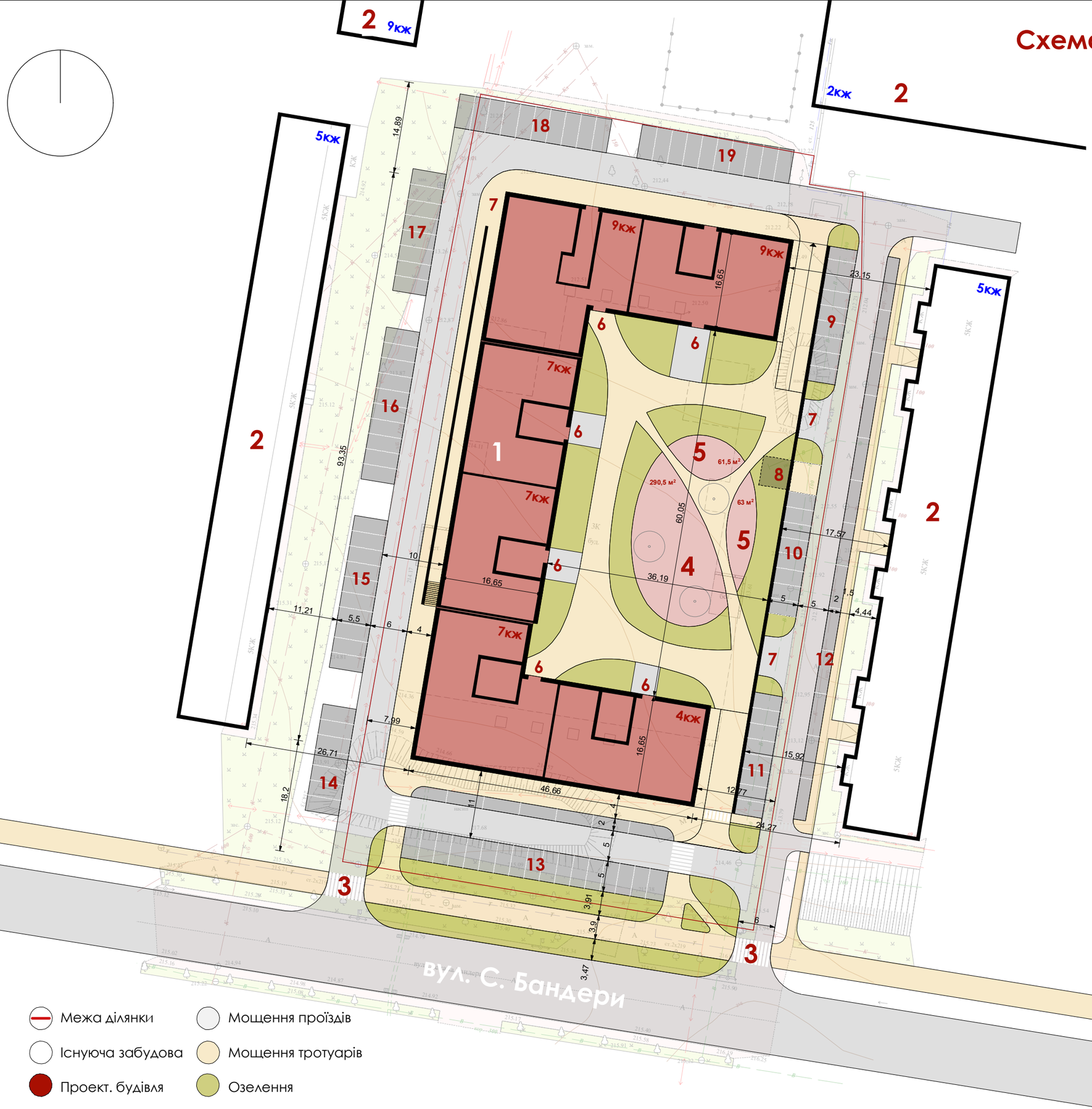
Проект. будівля

ДСП 173-96

Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів

4.6 В Україні тривалість інсоляції повинна становити для житлових приміщень та прирівнених до них будівель та дворових територій **не менше 2,5 годин** на день на період з 22 березня до 22 вересня.

Схема використання земельної ділянки

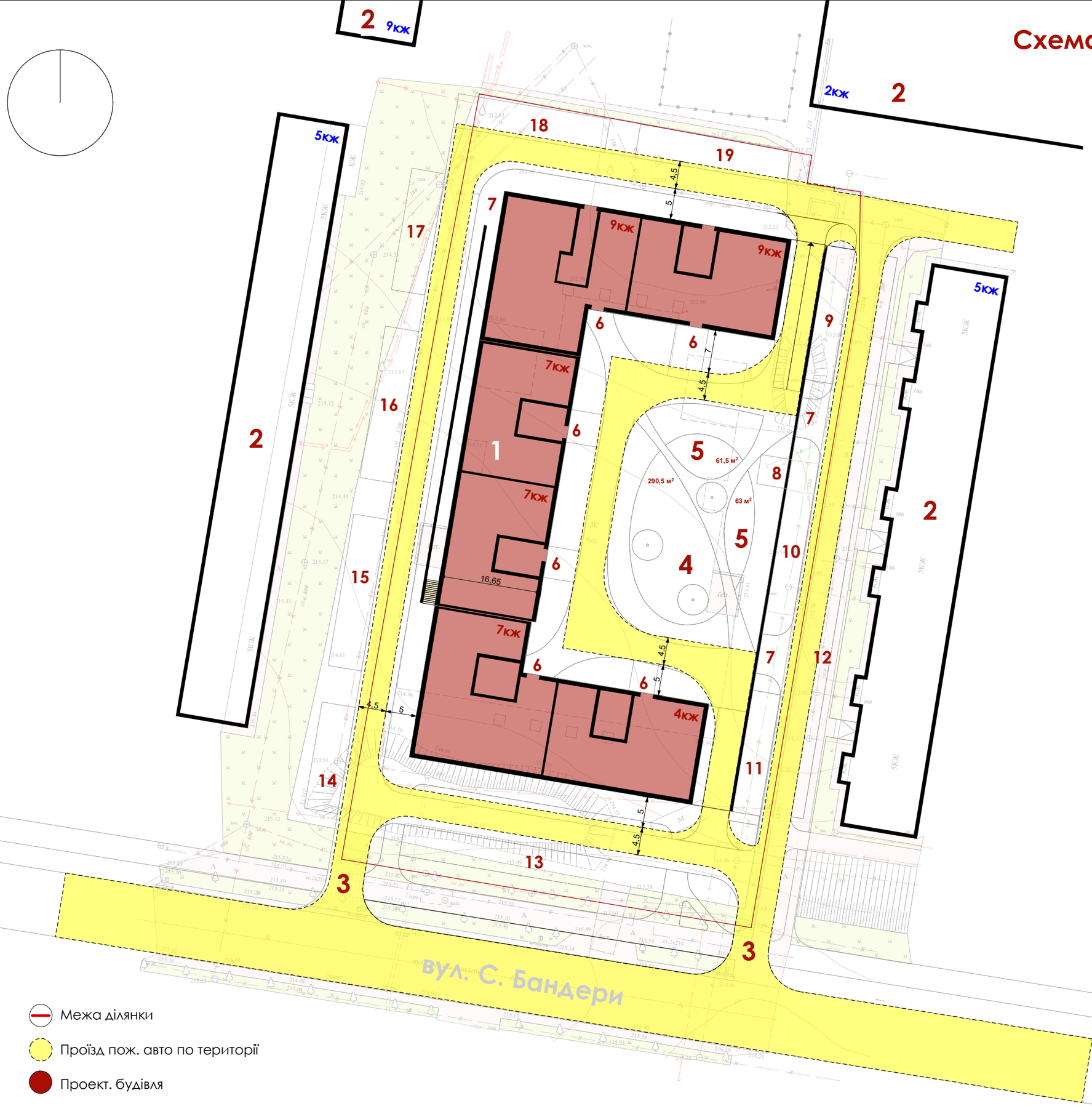


1 Проектований багатоквартирний житловий будинок
2 Існуюча забудова
3 Заїзд на територію з вул. С.Бандери
4 Дитячий майданчик
5 Майданчик відпочинку дорослого нас.
6 Вхід в підїзд
7 Вїзд, виїзд з вбудованого гаража
8 Закрите приміщення для збору твердих побутових відходів
9 Парковка на 9 авто
10 Парковка на 8 авто
11 Парковка на 8 авто
12 Парковка на 13 авто
13 Парковка на 24 авто
14 Парковка на 7 авто
15 Парковка на 10 авто
16 Парковка на 10 авто
17 Парковка на 8 авто
18 Парковка на 10 авто
19 Парковка на 10 авто

Основні ТЕП

1	Площа ділянок	0,8375 га
2	Площа забудови	0,2500 га
3	Відсоток забудови	29,85%
4	Орієнтовна заг. площа	9800м^2
5	Кількість квартир	185
6	Поверховість/метрів	4,7,9 / 33,0м
7	Кількість м/м в гаражі	60 м.м
8	Кількість м/м назовні	117 м.м
9	Загальна кількість м/м	177м.м

Схема використання земельної ділянки



1 Проектований багатоквартирний житловий будинок
2 Існуюча забудова
3 Заїзд на територію з вул. С.Бандери
4 Дитячий майданчик
5 Майданчик відпочинку дорослого нас.
6 Вхід в підїзд
7 Вїзд, виїзд з вбудованого гаража
8 Закрите приміщення для збору твердих побутових відходів
9 Парковка на 9 авто
10 Парковка на 8 авто
11 Парковка на 8 авто
12 Парковка на 13 авто
13 Парковка на 24 авто
14 Парковка на 7 авто
15 Парковка на 10 авто
16 Парковка на 10 авто
17 Парковка на 8 авто
18 Парковка на 10 авто
19 Парковка на 10 авто

Межа ділянки
Проїзд пож. авто по території
Проект. будівля

15.3 Вимоги до проїздів для пожежних автомобілів

15.3.1 Під час проектування проїздів і пішохідних маршрутів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних автомобілів до житлових і громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення.

Для пожежних автомобілів слід передбачати проїзди завширшки не менше ніж 3,5 м або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

У найкрупніших та крупних містах в районах висотної забудови конструкцію дорожнього покриття пожежного проїзду слід проектувати з урахуванням розрахункового навантаження від автодрабини або автопідйомника: не менше 15 т на вісь, загальна маса 53 т, тиск виносної опори 13,9 кг/см^2.

До житлових будинків висотою 9 поверхів і вище та до громадських будинків, гаражів висотою 5 поверхів і більше проїзди слід передбачати з усіх сторін. До будинків меншої поверховості проїзди можна влаштовувати з однієї поздовжньої сторони.

Відстань від краю проїзду до зовнішньої стіни будинку слід приймати 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26,5 м включно і 9-11 м для будинків з умовною висотою понад 26,5 м (рисунок 9).

При терасній забудові слід передбачати проїзди для пожежних машин, які мають з'єднуватися зовнішніми сходами – пішохідними доріжками. Відстань між проїздами і зовнішніми сходами має бути не більше ніж 100 м.

У зонах садибної забудови, крім вуличної мережі (розділ 10), слід формувати мережу внутрішньоквартальних проїздів, ширина проїзної частини яких приймається:

– з однією смугою руху – 3,5 м;
– з двома – 5,5 м.

На односмугових проїздах слід передбачати роз'їзди. До житлових і громадських будинків необхідно передбачати проїзди завширшки не менше 3,5 м на відстані не ближче 5 м від стін, що придатні для проїзду пожежних машин.

Концепція фасадних рішень

Варіант №1


Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo


Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo


Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo
Name and logo














Name and logo
Name and lo...
Name and lo...
Name and lo...
Name and lo...
Name and logo

Концепція фасадних рішень

Варіант №2


name and logo


me and logo


and logo


name and logo












name and logo