



Львівська міська рада

Департамент архітектури та просторового розвитку

79 008, Львів, пл. Ринок 1, тел./факс: (032) 297 59 63, e-mail: dm.uau.lmr@ukr.net

НАКАЗ

«28» травня 2024 р.

№ 38

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом у м. Львів (4610137500:05:004:0489, 4610137500:05:004:0506) для учасників операції об'єднаних сил (учасники бойових дій та їх сімей)"

Розглянувши звернення обслуговуючого кооперативу "Житлово-будівельний кооператив "Преміум Голоско" (код ЄДРПОУ 43230697) та обслуговуючого кооперативу "Житлово-будівельний кооператив "Український доброволець" (код ЄДРПОУ 43065899) від 15.05.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8392-2714-0892-4584, відповідно до статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681, враховуючи рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 21.05.2024 №712 "Про покращання інфраструктури та створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво житла учасникам АТО та військовослужбовцям на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:05:004:0489 та 4610137500:05:004:0506 на території житлового району Під Голоском у м. Львові", беручи до уваги угоду про співпрацю, укладену між обслуговуючим кооперативом "Житлово-будівельний кооператив "Преміум Голоско" (код ЄДРПОУ 43230697) та приватним підприємством "Галпрофбуд" (код ЄДРПОУ 19325101) від 17.06.2021, угоду про співпрацю, укладену між обслуговуючим кооперативом "Житлово-будівельний кооператив "Український доброволець" (код ЄДРПОУ 43065899) та приватним підприємством "Галпрофбуд" (код ЄДРПОУ 19325101) від 23.09.2022, протокол від 21.12.2023 засідання робочої групи для вирішення проблемних питань, пов'язаних зі змінами до детального плану території житлового району "Під Голоском", утвореної розпорядженням Львівського міського голови від 30.01.2019 № 41, протокол архітектурно-містобудівної ради від 01.03.2024 №3, гарантійний лист приватного підприємства "Галпрофбуд" (код ЄДРПОУ 19325101), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-11368-Ш-001 від 23.05.2024, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу

містобудування та архітектури” та підпункту 9 пункту “а” статті 31 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва на “Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом у м. Львів (4610137500:05:004:0489, 4610137500:05:004:0506) для учасників операції об'єднаних сил (учасники бойових дій та їх сімей)” (кадастрові номери земельних ділянок 4610137500:05:004:0489, 4610137500:05:004:0506), замовники: обслуговуючий кооператив “Житлово-будівельний кооператив “Преміум Голоско” (код ЄДРПОУ 43230697): 79035, УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. Кримська, б. 26а та обслуговуючий кооператив “Житлово-будівельний кооператив “Український доброволець” (код ЄДРПОУ 43065899): 79059, УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. А. Лінкольна, б. 47. Додаток 1.
2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному веб – сайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/>.
3. Зареєструвати містобудівні умови та обмеження в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
4. **Замовнику будівництва:**
 - 4.1. Отримати у встановленому порядку технічні умови на інженерне забезпечення проєктованого об'єкта.
 - 4.2. Розробити у спеціалізованій проєктній організації або архітектора, який має кваліфікаційний сертифікат на виконання робіт, робочий проєкт відповідно до державних будівельних норм з врахуванням заходів цивільної безпеки та розробки інженерно-технічних заходів цивільного захисту, рішення виконавчого комітету від 20.07.2020 № 623 “Про вдосконалення системи збору побутових відходів на території м. Львова”, у т. ч. щодо влаштування підземних контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів, рішення виконавчого комітету від 13.05.2022 №304 “Про забезпечення якісного житлового будівництва на території Львівської міської територіальної громади”, та провести експертизу проєкту згідно з законодавством України.
 - 4.3. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
 - 4.4. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
 - 4.5. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 та погодити її в управлінні формування середовища департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. При здійсненні будівельних робіт, у разі пошкодження, відновити елементи благоустрою згідно з погодженою схемою благоустрою.

- 4.6. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проєктування та/або території проєктування з можливістю безперешкодного доступу до них. Технічні характеристики узгодити з управлінням безпеки та вуличної інфраструктури департаменту міської мобільності та вуличної інфраструктури Львівської міської ради.
- 4.7. Відповідно до гарантійного листа приватного підприємства "Галпрофбуд" (код ЄДРПОУ 19325101), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-11368-Ш-001 від 23.05.2024, враховуючи рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 21.05.2024 №712 "Про покращання інфраструктури та створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво житла учасникам АТО та військовослужбовцям на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:05:004:0489 та 4610137500:05:004:0506 на території житлового району Під Голоском у м. Львові" при реалізації проєкту нового будівництва житлових будинків з підземним дворівневим паркінгом, трансформаторною підстанцією і громадськими приміщеннями на перших поверхах у мікрорайоні Під Голоском на ділянках з кадастровими номерами 4610137500:05:004:0489 та 4610137500:05:004:0506, зважаючи на необхідність створення комфортного середовища для проживання мешканців, розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури міста Львова, долучитися до реалізації заходів на основі проведеного аналізу містобудівної ситуації та визначення об'єктів фінансування, які будуть узгоджені після консультацій з представниками Львівської міської ради і громадськістю, розміром інвестиційного внеску в розмірі пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019.
- Згідно з підписаними угодами між приватним підприємством "Галпрофбуд" та обслуговуючим кооперативом "Житлово-будівельний кооператив "Преміум Голоско" учасникам даного кооперативу передати 55 квартир по 40 кв. м кожна. Кожному учаснику житлово-будівельного кооперативу надати можливість докупити до 10 кв. м за ціною 600 доларів за кв. м (гривнями по курсу НБУ, який буде діяти на момент оплати).
- Згідно з підписаними угодами між приватним підприємством "Галпрофбуд" та обслуговуючим кооперативом "Житлово-будівельний кооператив "Український доброволець" учасникам даного кооперативу передати 20 квартир по 40 кв. м кожна. Кожному учаснику житлово-будівельного кооперативу надати можливість докупити до 10 кв. м за ціною 600 доларів за кв. м (гривнями по курсу НБУ, який буде діяти на момент оплати).
- Передбачити 10 % квартир для продажу за програмою "є-Оселя".
- Передбачити в проєктованому об'єкті приміщення площею не менше 200 кв. м для використання під спортивний зал, яке за власний кошт відремонтувати та облаштувати з встановленням санвузлів, душових кабін, роздягалень, спортивного інвентаря, з підключенням до необхідних інженерних мереж. Після введення об'єкта в експлуатацію передати вказане приміщення спортивного залу у комунальну власність Львівської міської територіальної громади.
- 4.8. Здійснити після завершення будівництва та виконання робіт з благоустрою виконавче знімання об'єкта будівництва та території згідно з ДБН В.1.3-2-2010 "Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві", матеріали знімання передати в управління

просторового планування департаменту архітектури та просторового розвитку відповідно до рішення виконавчого комітету від 03.03.2017 № 164 "Про затвердження Положення про порядок організації створення, оновлення, перевірки топографо-геодезичних зніманих та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".

- 4.9. Звернутися у відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю для отримання дозвільних документів, які дають право на початок виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.
5. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

28 травня 2024 № 38

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом у м. Львів (4610137500:05:004:0489, 4610137500:05:004:0506) для учасників операції об'єднаних сил (учасники бойових дій та їх сімей)

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом у м. Львів (4610137500:05:004:0489, 4610137500:05:004:0506) для учасників операції об'єднаних сил (учасники бойових дій та їх сімей).

1.2. **Інформація про замовників** – обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Преміум Голоско" (код ЄДРПОУ 43230697): 79035, УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. Кримська, б. 26а та обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Український доброволець" (код ЄДРПОУ 43065899): 79059, УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. А. Лінкольна, б. 47.

1.3. **Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:**

цільове призначення земельної ділянки площею 0,55 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0489):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0506):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-3 – зона багатопверхової житлової забудови (6-9 пов. включно), територія багатопверхової квартирної житлової забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 19.08.2016 №749 «Про затвердження внесення змін до детального плану території житлового району "Під Голоском" (зміна № 1)».

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489: ухвала, серія та номер: 827, виданий 20.05.2021, видавник: Львівська міська рада.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:05:004:0506: договір оренди землі, серія та номер: Ш-4366, виданий 10.09.2021, видавник: Львівська міська рада.

2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

2.1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України) – 20,35 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету шестиповерхової секції будівлі;

- 23,6 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах шестиповерхової секції будівлі;
- 24,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету семиповерхової секції будівлі;
- 27,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах семиповерхової секції будівлі;
- 20,9 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету шостого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 27,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмиповерхової секції будівлі;
- 30,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах восьмиповерхової секції будівлі;
- 22,2 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів сьомого поверху дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 25,2 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмого поверху дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 30,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 33,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах дев'ятиповерхової секції будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 719 люд/га.

2.4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

- 6,0 м до червоної лінії вулиці з північної сторони;
- 3,6 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони;

- 7,5 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від шостого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 4,3 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від шостого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 6,0 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 3,6 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони;
- 7,5 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шостого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 10,0 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від восьмого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 4,3 м до межі земельної ділянки з південної сторони від шостого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 5,8 м до межі земельної ділянки з південної сторони від восьмого поверху восьмиповерхової секції (розташованої з південно-східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 12,7 м до межі земельної ділянки з західної сторони від сьомого поверху дев'ятиповерхової секції (розташованої з південно-західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 14,7 м до межі земельної ділянки з західної сторони від восьмого поверху дев'ятиповерхової секції (розташованої з південно-західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 18,7 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятого поверху дев'ятиповерхової секції (розташованої з південно-західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 15,7 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі (розташованої з західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0506);
- 1,0 м зміщення сьомого поверху з західної сторони для восьмиповерхових секцій будівлі (розташованих зі східної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489);
- 7,0 м зміщення восьмого поверху з північної сторони для дев'ятиповерхової секції будівлі (розташованої з південно-західної сторони земельної ділянки з кадастровим номером 4610137500:05:004:0489).

Об'єкт запроєктувати з врахуванням вимог чинних будівельних норм.

2.5. **Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) – відсутні.**

2.6. **Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж: відповідно до чинних будівельних норм**

- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

При необхідності передбачити винесення наявних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

2.7. **Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту – для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб, та для об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України, розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту з дотриманням вимог доступності для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.**

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова




Антон КОЛОМЕЙЦЕВ