



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

«12» липня 2024 р.

№ 113

Про внесення змін до містобудівних умов та обмежень, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 30.09.2016 №897 “Про затвердження містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво ТзОВ “Будівельна кераміка Львова” багатопверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108”

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА ЛЬВОВА” (код ЄДРПОУ 32408830) від 14.06.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером ZM01:0142-4916-7087-3578, 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, 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. Внести зміни до містобудівних умов і обмежень для проєктування об'єкта будівництва, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 30.09.2016 №897 “Про затвердження містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво ТзОВ “Будівельна кераміка Львова” багатопверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108” у м. Львові та викласти їх у новій редакції. Додаток 1.
2. Оприлюднити наказ про внесення змін до містобудівних умов і обмежень для проєктування об'єкта будівництва, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 30.09.2016 №897, на офіційному веб – сайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/> та зареєструвати зміни до

містобудівних умов і обмежень в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

3. 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

12 липня 2024 № 113

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на будівництво товариством з обмеженою відповідальністю "Будівельна кераміка Львова" багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

- 1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – будівництво товариством з обмеженою відповідальністю "Будівельна кераміка Львова" багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108.
- 1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА ЛЬВОВА" (код ЄДРПОУ 32408830), УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів (станом на 01.01.2021), вулиця Саксаганського П., б. 3, кв. 9.
- 1.3. **Наміри забудови** – будівництво багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108 у складі:
- 1.3.1. Багатоквартирні житлові будинки №№ 1, 2 – перша черга будівництва.
- 1.3.2. Багатоквартирні житлові будинки №№ 3, 4 – друга черга будівництва.
- 1.3.3. Багатоквартирний житловий будинок № 5 та офісно-комерційний центр № 6 – третя черга будівництва.
- 1.3.4. Центр розвитку дитини з вбудованими приміщеннями дитячого садка № 15 – четверта черга будівництва.
- 1.3.5. Багатоквартирні житлові будинки №№ 11, 12 – п'ята черга будівництва.
- 1.3.6. Багатоквартирні житлові будинки №№ 13, 14 – шоста черга будівництва.
- 1.3.7. Офісно-комерційний центр №№ 7, 8 – сьома черга будівництва.
- 1.3.8. Багатоквартирні житлові будинки №№ 9, 10 – восьма черга будівництва.
- 1.3.9. Двосекційна двотрансформаторна підстанція ТП-6/0,4 кВ.
- 1.4. **Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні**
- цільове призначення земельної ділянки площею 0.0085 га (кадастровий номер 4610136900:07:005:0019):
- 03.15. для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

– цільове призначення земельної ділянки площею 1,5501 га (кадастровий номер 4610136900:07:005:0123):

03.15. для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

– цільове призначення земельної ділянки площею 0,3056 га (кадастровий номер 4610136900:07:005:0124):

12.04. для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;
категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

– цільове призначення земельної ділянки площею 0,1188 га (кадастровий номер 4610136900:07:005:0125):

12.04. для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;
категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

1.5. Функціональне призначення земельної ділянки

- Ж-4 - зона багатоповерхової квартирної забудови (9-16 пов.), відповідно до плану зонування Франківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 р. №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Льво Про затвердження містобудівної документації "План зонування території міста Львова: Франківський та Сихівський райони" та Ухвали Львівської міської ради від 25.01.2018 № 2914 "Про затвердження змін до містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг)": Том 1 Частина 1. Базове зонування. Загальна пояснювальна записка; Том 1 Частина 2. Зонування Сихівського району; Том 1. Частина 6. Зонування Личаківського району".

- Ж-4 - зона багатоповерхової квартирної забудови (9-16 пов.) та частково зона Г-3-1 - зона дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням Львівської міської ради від 14.07.2017 № 611 «Про затвердження детального плану території у межах вул. В. Янева, вул. Стрийської, вул. Володимира Великого, залізничної колії».

1.6. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельні ділянки:

кадастровий номер 4610136900:07:005:0019: договір оренди землі, серія та номер: Ф-2501, виданий 19.11.2014, видавник: Орендодавець Львівська міська рада, орендар Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна кераміка Львова"; інший тип договору, додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: Ф-3379, виданий 17.06.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА ЛЬВОВА"

кадастровий номер 4610136900:07:005:0123: інший тип договору, додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: Ф-3383-, виданий 19.06.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА ЛЬВОВА"; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3355, виданий 15.03.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА ЛЬВОВА";

кадастровий номер 4610136900:07:005:0124: договір оренди землі, серія та номер: Ф-3165, виданий 01.06.2020, видавник: Львівська міська рада та Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна кераміка Львова";

кадастровий номер 4610136900:07:005:0125: договір оренди землі, серія та номер: Ф-3166, виданий 01.06.2020, видавник: Львівська міська рада та Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна кераміка Львова".

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) – до 55,35 м (відповідно до містобудівного розрахунку).

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 35 % (по факту – відповідно до містобудівного розрахунку).

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 450 людей на 1 га (п. 3.8* ДБН 360-92 "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" (зі змінами).**

2.4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: (будівництво багатоповерхових житлових будинків із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108) запроєктувати у межах відведених земельних ділянок з дотриманням чинних вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами), ДБН В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки" з забезпеченням протипожежних розривів, нормативної тривалості інсоляції, нормативних вимог до забудови ділянки.

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) – при проєктуванні врахувати місце розміщення проєктованих багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108.

Дотримуватись засад гармонійного вписання нової забудови у сформоване архітектурно-містобудівне середовище.

Надати проєктованому об'єкту архітектурної виразності, строгості; звернути увагу на масштаб існуючої забудови та архітектурне завершення, оформлення вхідної частини, віконних отворів, балконів тощо.

Проєктовані об'єкти повинні відповідати всім параметрам європейського досвіду у проєктуванні.

Врахувати санітарно-захисну зону від каменеобробного заводу до проєктованого житлового комплексу – 50,00 м.

Проєктом передбачити влаштування шумозахисних екранів від проєктованого житлового комплексу та існуючої залізничної колії (пункт 5.20 наказу Міністерства охорони здоров'я від 19.06.1996 № 173 "Про затвердження Державних санітарних правил" – житлову забудову необхідно відокремлювати від залізничних ліній санітарно-захисною зоною шириною 100 м від осі крайньої залізничної колії за умови

забезпечення нормативних рівнів шуму у прилеглих об'єктах та на території забудови).

2.6. Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж - згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами). В зону забудови багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Стрийській, 108 потрапляють інженерні мережі – при необхідності передбачити винесення на нормативну відстань відповідно до вимог додатка І.1 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами).

2.7. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" - відповідно до вимог державних будівельних норм.

2.8. Вимоги щодо благоустрою (у тому числі щодо відновлення благоустрою)- передбачити комплексний благоустрій території в ув'язці з існуючим благоустроєм вул. Стрийської з влаштуванням малих архітектурних форм (урни для сміття, ліхтарі тощо), мощення проїздів передбачити асфальтобетоном, тротуарів – фігурними елементами заощення. Розробити проєкт вертикального планування території з відводом поверхневих вод у дощову каналізацію та проєкт зовнішнього освітлення території.

Передбачити нормативне розміщення у межах відведеної земельної ділянки відпочинкового, господарського, дитячого ігрового майданчиків та нормативну кількість машино-місць для тимчасового та постійного зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами) для проєктованого житлового комплексу та гостьових автостоянок для торгово-громадських приміщень, відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами).

Благоустрій території виконати відповідно до ухвали міської ради від 21.04.2011 № 376 "Про Правила благоустрою м. Львова" (зі змінами).

2.9. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – під'їзди та підходи до проєктованого об'єкта передбачити з боку вул. Стрийської та внутрішньоквартального проїзду з вул. Володимира Великого (отримати вимоги до архітектурно-планувальної частини проєкту на проєктування проїзду (заїзду) до проєктованих багатоповерхових житлових будинків).

Проєктом передбачити розміщення у межах відведеної земельної ділянки нормативної кількості машино-місць для тимчасового та постійного зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами) та розміщення стоянок для велосипедів відповідно до вимог ухвали міської ради від 03.06.2010 № 3552 "Про концепцію розвитку велосипедного руху і облаштування велосипедної інфраструктури у м. Львові".

2.10. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту – проєктом передбачити нормативну кількість машино-місць для постійного зберігання автотранспорту для проєктованого житлового комплексу та гостьових автостоянок відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" (зі змінами).

Запроектувати під'їзди до закладів громадського призначення у перших поверхах проєктованих будинків.

Проектом передбачити підземний паркінг з 4 в'їздами-виїздами (вимоги пункту 5.4 ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів" – автостоянки для постійного та тимчасового зберігання вмістимістю більше 50 автомобілів повинні мати не менш двох в'їздів-виїздів: один для регулярного руху (головний), інші – для аварійної евакуації автомобілів. Кількість аварійних виїздів встановлюється виходячи з розрахунку – один виїзд за кількості понад 50 до 200 автомобілів і додатково один виїзд на кожні наступні повні або неповні 200 автомобілів).

2.11. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – земельна ділянка на вул. Стрийській, 108 розміщена поза межами історичного ареалу міста.

2.12. 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