



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

«23» жовтня 2024 р.

№ 223

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Турецькій, 4 у м. Львові"

Розглянувши звернення ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ТУРЕЦЬКА 4" (код ЄДРПОУ 40627804) від 09.10.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4993-1621-9425-7367, 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, Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проєктної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)" та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС "Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації "Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)", враховуючи протокол ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТУРЕЦЬКА 4», що знаходиться за адресою м. Львів, вул. Турецька, буд. 4 від 01.08.2024 №6, висновок МІНІСТЕРСТВА КУЛЬТУРИ ТА ІНФОРМАЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ від 29.12.2023 №12/62/100-23, протокол архітектурно-містобудівної ради від 09.07.2024 №4, гарантійний лист ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ТУРЕЦЬКА 4" (код ЄДРПОУ 40627804), зареєстрований у Львівській міській раді від 21.10.2024 р. за номером №2-21832-39, від 21.10.2024 р. за номером №2-21853-39, від 22.10.2024 р. за номером №2-21935-39, 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 багатоквартирного житлового будинку з

вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Турецькій, 4 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136600:07:001:0069), замовник: ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ТУРЕЦЬКА 4" (код ЄДРПОУ 40627804): м. Львів, вул. Турецька, б. 4. 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", рішення виконавчого комітету від 02.07.2024 №909 "Про створення сприятливих умов для забезпечення інклюзивного середовища, доступності вхідної групи для маломобільних груп населення та інклюзивності об'єктів інфраструктури, комунальних, державних, приватних будівель громадського та житлового призначення у Львівській міській територіальній громаді" 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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в управлінні охорони історичного середовища 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 ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ТУРЕЦЬКА 4" (код ЄДРПОУ 40627804), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-21935-39 від 22.10.2024 р., долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської міської територіальної громади в розмірі, не меншому ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 р.
- 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 знімань 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 департаменту архітектури та просторового розвитку.

В.о. директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1
ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

23 жовтня 2024 № 223

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Турецькій, 4 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Турецькій, 4 у м. Львові на земельній ділянці (кадастровий номер 4610136600:07:001:0069).

1.2. **Інформація про замовника** – ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ТУРЕЦЬКА 4" (код ЄДРПОУ 40627804): м. Львів, вул. Турецька, б. 4.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1039 га (кадастровий номер 4610136600:07:001:0069):

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

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:**

зона Ж-2 – зона малоповерхової квартирної житлової забудови, відповідно до детального плану території затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 06.07.2023 №3495 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Д. Вітовського, вул. Зарицьких, пл. І. Франка"

1.5. **Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:**

Назва: гараж Д-02, літ. "Б".

Площа: 23,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Турецька, будинок 4.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу, серія та номер: 445, виданий 10.02.2022, видавник: Шоробура-Гірка Н.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Назва: гараж, літ. "Д-01".

Площа: 25,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Турецька, будинок 4.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу, серія та номер: 352, виданий 04.02.2022, видавник: Шоробура-Гірка Н.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу

Назва: гараж Д-03.

Площа: 22,1 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Турецька, будинок 4.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу, серія та номер: 282, виданий 31.01.2022, видавник: Шоробура-Гірка Н.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Назва: будинок, А-2

Площа: 402.6 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Турецька, будинок 4.

Документи на будівлю: витяг про державну реєстрацію прав, серія та номер: 30304498, виданий 15.06.2011, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради "Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки".

Документи на земельну ділянку: рішення про надання земельної ділянки у постійне користування, серія та номер: № 4237, виданий 27.12.2023, видавник: Львівська міська рада 23 сесія 8-го скликання, Про затвердження ОСББ "Турецька 4" проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки у постійне користування на вул. Турецькій, 4.

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):

- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі, на куті південної та західної сторін ділянки проектування, до завершення коминів, виходу на дах та інженерного обладнання будівлі;
- 19,00 м від відмітки поверхні землі на куті південної та західної сторін ділянки проектування, до низу парапету даху;
- 15,00 м від відмітки поверхні землі на куті південної та західної сторін ділянки проектування, до карниза.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 74,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 653 люд./га

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

- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 0,17 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 0,78 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від південно-західного кута будівлі ;
- 11,79 м до межі земельної ділянки з західної сторони від вестибюльної групи;

- 15,23 м до межі земельної ділянки зі західної сторони;
- 13,17 м від кута будівлі до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 0,00 м з блокуванням до існуючої будівлі з північної сторони.

Об'єкт запроектувати 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) – відповідно до Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проектної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)" та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС "Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)" земельна ділянка розташована в зоні 2-24 Комплексна охоронна зона пам'яток місцевого значення. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного середовища, основною спрямованістю якого є його збереження і архітектурно-композиційне завершення міських комплексів. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовується. Визначена охоронна зона знаходиться в межах буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зони з оцінкою їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини виконуються відповідно до «Порядку інформування Міжурядового комітету з охорони всесвітньої культурної і природної спадщини про наміри здійснити містобудівні перетворення на території об'єкта культурної спадщини, включеного до Списку всесвітньої спадщини, та/або в межах його буферної зони», затвердженого Наказом Міністерства культури України №345 від 20.04.2018 р.

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.

В.о. директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ