



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

«25» листопада 2024 р.

№ 267

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво житлового будинку з вбудованими закладами громадського призначення, вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти та підземним паркінгом на вул. Зубрівській, 34-в у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРРБУД" (код ЄДРПОУ 42373143) та Мігуса Богдана Івановича (код РНОКПП (...)) від 11.11.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9018-2129-1633-1691, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 20.11.2024 №МН01:5339-1003-3072-2966 та Міноборони від 25.11.2024 №LA01:8910-3287-2747-1121, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРРБУД" (код ЄДРПОУ 42373143) та Мігуса Богдана Івановича (код РНОКПП 2777903253), зареєстрований у Львівській міській раді від 06.11.2024 за номером №2-23083-39, 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 житлового будинку з вбудованими закладами громадського призначення, вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти та підземним паркінгом на вул. Зубрівській, 34-в у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136800:03:008:0044, 4610136800:03:008:0052, 4610136800:03:008:0076, 4610136800:03:008:0152; 4610136800:03:008:0153; 4610136800:03:008:0154, 4610136800:03:008:0158; 4610136800:03:008:0161), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРРБУД" (код ЄДРПОУ 42373143): Україна, 79007, Львівська обл., м. Львів, вул.Рилєєва К., будинок 5, офіс 1 та Мігус Богдан Іванович (...)

Додаток 1.

2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті 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.
 - 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРРБУД" (код ЄДРПОУ 42373143) та Мігуса Богдана Івановича (код РНОКПП 2777903253), зареєстрованого у Львівській міській раді від 06.11.2024 за номером №2-23083-39, беручи до уваги потреби м. Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку суміжних територій в межах проєкту будівництва на вул. Зубрівській, 34-в передбачити будівництво закладу дошкільної освіти, що належним чином забезпечить потреби даного житлового комплексу та зможе додатково використовуватись іншими мешканцями району.
В комплексі проєктованої забудови передбачити розміщення вбудовано-прибудованого ДНЗ таким чином, щоб територія дитсадку була спланована всередині кварталу з дотриманням нормативних вимог. Всередині внутрішнього подвір'я проєктованого кварталу, окрім ділянки дитсадку

передбачити впорядковане середовище з прибудинковими майданчиками для ігор дітей та відпочинку дорослих. Під'їзди до житлових будинків передбачити зі сторони вулиць та проїздів.

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.

- 4.7. 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.
- 4.8. 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 знімків 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.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова




Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1
ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

25 листопада 2024 № 267

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво житлового будинку з вбудованими закладами громадського призначення, вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти та підземним паркінгом на вул. Зубрівській, 34-в у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво житлового будинку з вбудованими закладами громадського призначення, вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти та підземним паркінгом на вул. Зубрівській, 34-в у м. Львові (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136800:03:008:0044, 4610136800:03:008:0052, 4610136800:03:008:0076, 4610136800:03:008:0152; 4610136800:03:008:0153; 4610136800:03:008:0154, 4610136800:03:008:0158; 4610136800:03:008:0161).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРРБУД" (код ЄДРПОУ 42373143): Україна, 79007, Львівська обл., м. Львів, вул.Рилєєва К., будинок 5, офіс 1 та Мігус Богдан Іванович (код (...))

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,058 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0044):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,084 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0052):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,05 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0076):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0273 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0152):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; цільове призначення земельної ділянки площею 0,0227 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0153):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; цільове призначення земельної ділянки площею 0,05 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0154):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; цільове призначення земельної ділянки площею 0,1665 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0158):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; цільове призначення земельної ділянки площею 0,0231 га (кадастровий номер 4610136800:03:008:0161):

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 багатоповерхової житлової забудови (5-9 пов.), зона Г-3-1- зона дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл, частково зона Ж-2 - зона малоповерхової житлової забудови (до 4 пов.) та частково зона Ж-4 - зона багатоповерхової житлової забудови (9-16 пов.), відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 06.12.2022 №2685 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Зубрівської, вул. А. Монастирського, вул. Рахівської".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0044): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 12.12.2018 №149238933; договір суперфіцію, серія та номер: 3129, виданий 12.12.2018, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Клімова А.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0052): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 15.08.2018 №134395923; договір суперфіцію, серія та номер: 2328, виданий 14.08.2018, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Клімова А.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0076): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 04.10.2018 №140259648; договір суперфіцію, серія та номер: 2681, виданий 04.10.2018, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Клімова А.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0152): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого

речового права від 26.12.2018 №151096847; договір суперфіцію, серія та номер: 3172, виданий 26.12.2018, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Клімова А.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0153): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 24.07.2020 №217732181; договір дарування, 1/2 (однієї другої) частки житлового будинку та земельної ділянки, серія та номер: 1473, виданий 24.07.2020, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Клімова А.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0154): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.08.2022 №306722261; договір суперфіцію, серія та номер: 1488, виданий 05.08.2022, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу А.В.Клімова.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0158): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 10.05.2024 №377983767; договір оренди землі, серія та номер: С-4730, виданий 20.02.2020, видавник: Львівська міська рада; Мігус Богдан Іванович; Мігус Галина Кузьмівна; інший тип договору, Додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 29.03.2024, видавник: Львівська міська рада / Мігус Б. І.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:03:008:0161): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 23.12.2021 №292189855; Договір про відшкодування витрат , серія та номер: 20130, виданий 13.12.2021, видавник: Львівська міська рада; Мігус Богдан Іванович; Додатки до договору оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 10.12.2021, видавник: Львівська міська рада; Мігус Богдан Іванович.

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):

- 36,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання десятиповерхової частини будівлі;
- 33,65 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах десятиповерхової частини будівлі;
- 31,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів десятиповерхової частини будівлі;
- 25,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової частини будівлі;
- 16,65 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини будівлі;
- 12,77 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання триповерхової частини будівлі;

- 11,65 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів триповерхової частини будівлі;
- 8,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 8,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 4,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхової частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 49,0 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 370 люд/га.

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

- 2,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від десятиповерхової частини будівлі;
- 24,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 12,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від одноповерхової частини будівлі;
- 17,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від аварійного виходу;
- 50,70 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 38,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від одноповерхової частини будівлі;
- 14,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від аварійного виходу;
- 45,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від десятиповерхової частини будівлі;
- 17,30 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 48,50 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 46,80 м до межі земельної ділянки з північно-східної від аварійного виходу;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від десятиповерхової частини будівлі;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від п'ятиповерхової та десятиповерхової частин будівлі;
- 17,00 м до будівлі, що існує з західної сторони від двоповерхової частини будівлі (закладу дошкільної освіти);
- 20,00 м до будівлі, що існує з західної сторони від п'ятиповерхової та десятиповерхової частин будівлі.

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

(...) - персональні дані замовника