



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

«19» грудня 2024 р.

№ 292

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними паркінгами, трансформаторною підстанцією, дошкільним та навчальним закладом по вул. Зоряна, 7 (к.н. 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081) в м. Львів"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2" (код ЄДРПОУ 44286583) від 28.11.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:1338-1250-1826-9326, 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 16.12.2024 МН01:1321-1883-7251-4029 та Міноборони від 10.12.2024 № №LA01:9779-5142-0691-4523, протокол архітектурно-містобудівної ради від 01.02.2024 №2 та гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2" (код ЄДРПОУ 44286583), зареєстрований у Львівській міській раді від 13.12.2024 за номером №2-26419-39, 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 багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними паркінгами, трансформаторною підстанцією, дошкільним та навчальним закладом по вул. Зоряна, 7 (к.н. 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081) в м. Львів" (кадастрові номери земельних ділянок 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2" (код ЄДРПОУ 44286583): Україна, 79054, Львівська обл., м. Львів, вул.Зоряна, буд. 7в. 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2" (код ЄДРПОУ 44286583), зареєстрованого у Львівській міській раді від 13.12.2024 за номером №2-26419-39, при реалізації проєкту "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними паркінгами, трансформаторною підстанцією, дошкільним та навчальним закладом по вул. Зоряна, 7 (к.н. 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081) в м. Львів", зважаючи на необхідність створення комфортного середовища для проживання мешканців, розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури м. Львова розпочати будівництво загальноосвітнього навчального закладу разом з початком будівництва першої черги даного будівництва та здати даний об'єкт із завершенням другої черги з трьох, а також долучитись до реалізації заходів (у тому числі способом фінансування) в обсязі інвестицій не меншому за розмір пайового внеску на розвиток соціальної,

транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 р.

- 4.6. 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.
- 4.7. 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.

в.о.директора департаменту
головного архітектора міста Львова



Оксана РИБАК

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

19 грудня 2024 р. № 292

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними паркінгами, трансформаторною підстанцією, дошкільним та навчальним закладом по вул. Зоряна, 7 (к.н. 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081) в м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними паркінгами, трансформаторною підстанцією, дошкільним та навчальним закладом по вул. Зоряна, 7 (к.н. 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081) в м. Львів (кадастрові номери земельних ділянок 4610136300:04:003:0079, 4610136300:04:003:0080, 4610136300:04:003:0081).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2" (код ЄДРПОУ 44286583): Україна, 79054, Львівська обл., м. Львів, вул. Зоряна, буд. 7в.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,6414 га (кадастровий номер 4610136300:04:003:0079):

03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 2,4891 га (кадастровий номер 4610136300:04:003:0080):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,182 га (кадастровий номер 4610136300:04:003:0081):

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 - змішаної багатоповерхової житлової забудови (від 5 до 9 пов.) та зона Г-3-1 - зона дитячих

дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл, відповідно до детального плану території затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4597 "Про затвердження змін до детального плану території у межах вул. Кульпарківської, вул. Садової, вул. С. Петлюри, вул. Любінської, залізничної колії (зміна 2)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: нежитлові будівлі.

Площа: 10443,1 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Зоряна, буд. 7В.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 02.05.2024 №377027288; розподільний баланс, серія та номер: б/н, виданий 14.07.2021, видавник: Сторони.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:04:003:0079): витяг з Державного реєстру речових прав від 28.11.2024 №405735686; договір оренди землі, серія та номер: 3-4708, виданий 27.11.2024, видавник: Львівська міська рада; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:04:003:0080): витяг з Державного реєстру речових прав від 28.11.2024 №405730642; договір оренди землі, серія та номер: 3-4707, виданий 27.11.2024, видавник: Львівська міська рада; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:04:003:0081): витяг з Державного реєстру речових прав від 28.11.2024 №405738473; договір оренди землі, серія та номер: 3--4709, виданий 27.11.2024, видавник: Львівська міська рада; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОДЕРЕВ-2".

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):

- 43,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів котельні, розміщеної на даху тринадцятиповерхових частин будівель;
- 41,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів тринадцятиповерхових частин будівель;
- 31,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхових частин будівель;
- 28,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхових частин будівель;
- 25,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхових частин будівель;
- 22,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху тринадцятиповерхових та восьмиповерхових частин будівель;
- 22,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових частин будівель;

- 20,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі дошкільного та навчального закладу;
- 17,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі дошкільного та навчального закладу.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 38%.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 450 люд/га.

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

- 8,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 8,80 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 9,30 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 9,70 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 9,90 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 10,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 25,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 25,00 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 25,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 1,70 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 1,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від західного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 1,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 1,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від західного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 1,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 1,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від західного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 1,00 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони від західного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;

- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від західного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 3,10 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від північного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 2,90 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 8,80 м до межі земельної ділянки з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в західній частині ділянки;
- 9,30 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 9,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 9,90 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від східного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 25,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 14,30 м до межі земельної ділянки з східної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 25,00 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від дошкільного та навчального закладу;
- 1,70 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 1,80 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 24,00 м від будинку, розташованого в західній частині ділянки до будинку, розташованого в центральній частині ділянки;
- 24,00 м від будинку, розташованого в центральній частині ділянки до будинку, розташованого в східній частині ділянки;
- 21,20 м від будинку, розташованого в східній частині ділянки до дошкільного та навчального закладу.

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.

в.о.директора департаменту
головного архітектора міста Львова



Оксана РИБАК