



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

« 6 » червня 2025 р.

№ 459

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючої будівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:07:003:0077, 4610137500:07:003:0302 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕО КОНСТРАКШИН" (код ЄДРПОУ 43507951) від 23.05.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8759-1787-6533-7964, 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 протокол архітектурно-містобудівної ради від 09.04.2025 №3, протокол засідання робочої групи від 27.03.2025 для вирішення проблемних питань, пов'язаних зі змінами до детального плану території житлового району "Під Голоском", утвореної розпорядженням міського голови від 30.01.2019 №41 та гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕО КОНСТРАКШИН" (код ЄДРПОУ 43507951), зареєстрований у Львівській міській раді від 22.05.2025 за номером №2-10361-39, 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 вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючої будівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:07:003:0077, 4610137500:07:003:0302 у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137500:07:003:0302, 4610137500:07:003:0077), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕО КОНСТРАКШИН" (код ЄДРПОУ 43507951): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул. Щепова, буд. 13-А. 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" (зі змінами), 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 "ЛЕО КОНСТРАКШИН" (код ЄДРПОУ 43507951), зареєстрованого у Львівській міській раді від 22.05.2025 за номером №2-10361-39, сприяти розвитку інфраструктури мікрорайону "Під Голоском", шляхом фінансування проєктно-кошторисної документації вул. Підголоском та виконання робіт з виконання робіт з будівництва проєктованого дублюючого проїзду загальноміської магістралі безперервного руху на ділянці від вул.Малоголосківської до проїзду проєктованого 15 "передпроєктні пропозиції" у м.Львові в обсязі, не меншому за розмір пайового внеску на розвиток 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 виконанням 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

6 червня 2025 № 459

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючої будівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:07:003:0077, 4610137500:07:003:0302 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючої будівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 4610137500:07:003:0077, 4610137500:07:003:0302 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕО КОНСТРАКШИН" (код ЄДРПОУ 43507951): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул. Щєпова, буд. 13-А.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1974 га (кадастровий номер 4610137500:07:003:0302):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610137500:07:003:0077):

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.) та частково зона Ж-2 - зона малоповерхової забудови (до 4 пов.), відповідно до змін до затвердженої містобудівної документації від 31.12.2024 №5848 "Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 5. Зонування Шевченківського району" (у районі житлового району Під Голоском)".

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

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:07:003:0302): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.03.2020 №205493558.; заява, серія та номер:216, виданий 17.02.2020, видавник: Антонів М. Р. приватний нотаріус.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:07:003:0077): витяг з Державного реєстру речових прав від 08.02.2025 №412239627; акт приймання-передачі, серія та номер: 483, 484, виданий 06.02.2025, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Кулиняк І. Я.

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):

- 30,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової частини будівлі;
- 28,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової частини будівлі;
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини будівлі;
- 4,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів стилобатної частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 680 люд/га.

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

- 6,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від восьмиповерхової частини будівлі;
- 7,10 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 6,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від шестиповерхової та стилобатної частин будівлі;
- 11,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 11,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 2,40 м до лінії регулювання забудови з північної сторони від восьмиповерхової та шестиповерхової частин будівлі;
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з південної сторони від шестиповерхової та стилобатної частин будівлі;
- 6,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 2,40 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;

- 7,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,40 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 2,20 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 7,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 20,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 1,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від стилобатної частини будівлі;
- 11,80 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 11,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 12,80 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 12,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 7,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 17,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 8,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 18,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута сьомого та восьмого поверхів восьмиповерхової частини будівлі;
- 20,80 м до будівлі, що існує зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 21,00 м до будівлі, що існує з західної сторони від північно-західного кута будівлі.

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) – 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