



Львівська міська рада  
Департамент містобудування

## Управління архітектури та урбаністики

79 008, Львів, пл.Ринок, 1, тел./факс: (032) 297 59 63, e-mail: dm\_uau\_lmr@ukr.net

### НАКАЗ

«30» січня 2024 р.

№ 80

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Під Голоском у м. Львові на земельних ділянках за кадастровими номерами 4610137500:05:004:0499 та 4610137500:05:004:0491"**

Розглянувши звернення ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "ПІД ГОЛОСКО" (43055477) та ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "НАШ ЛЬВІВ" (43064319) від 16.01.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:1720-3646-2267-8013, відповідно до частини 6 та 7 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 10.01.2024 №1, лист товариства з обмеженою відповідальністю "Ноблес Буд" (45354454) зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-772-006 від 16.01.2024 р., рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 19.01.2024 №88 "Про створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво житла учасникам АТО та військовослужбовцям на території житлового району Під Голоском у м. Львові" та рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 04.08.2023 №829 "Про інвестування у будівництво нової загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу на території житлового району Під Голоском у м. Львові та про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на нове будівництво ТзОВ "Голоско Парк" багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, трансформаторною підстанцією та підземною автостоянкою на земельній ділянці (кадастровий номер 4610137500:07:004:0028) на вул. Малоголосківській у м. Львові", беручи до уваги договір щодо організації та фінансування будівництва, укладений між обслуговуючим кооперативом житлово-будівельним кооперативом "Під Голоско" та товариством з обмеженою відповідальністю "Ноблесс Буд", посвідчений приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Сворень Р. О. 15.12.2023 за реєстровим № 1724, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 13.10.2023 №3962 "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 комплексу житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Під Голоском у м. Львові на земельних ділянках за кадастровими номерами 4610137500:05:004:0499 та 4610137500:05:004:0491” (кадастрові номери земельних ділянок 4610137500:05:004:0499, 4610137500:05:004:0491), замовники: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ “ПІД ГОЛОСКО”, код ЄДРПОУ 43055477, Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Грушевського М., буд. 16 та ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ “НАШ ЛЬВІВ”, код ЄДРПОУ 4306431, Львівська обл., м. Львів, вул. Грушевського М., буд. 16, кв. 0, 79005. 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 та провести експертизу проєкту згідно з законодавством України.
  - 4.3. Передбачити у проєктній документації опалення об'єкту системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
  - 4.4. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в управлінні архітектури та урбаністики департаменту містобудування Львівської міської ради.
  - 4.5. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 та погодити її в управлінні архітектури та урбаністики департаменту містобудування. При здійсненні будівельних робіт, у разі пошкодження, відновити елементи благоустрою згідно з погодженою схемою благоустрою.

- 4.6. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проектування та/або території проектування з можливістю безперешкодного доступу до них. Технічні характеристики узгодити з управлінням безпеки департаменту міської мобільності та вуличної інфраструктури львівської міської ради.
- 4.7. Відповідно до листа товариства з обмеженою відповідальністю "Ноблес Буд" (код ЄДРПОУ 45354454), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-772-006 від 16.01.2024 р., враховуючи рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 19.01.2024 №88 "Про створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво житла учасникам АТО та військовослужбовцям на території житлового району Під Голоском у м. Львові", укладені договори щодо організації та фінансування будівництва між обслуговуючим кооперативом житлово-будівельним кооперативом "Наш Львів" та товариством з обмеженою відповідальністю "Ноблесс Буд" за реєстровим № 1723 та між обслуговуючим кооперативом житлово-будівельним кооперативом "Під Голоско" та товариством з обмеженою відповідальністю "Ноблесс Буд" за реєстровим № 1724, посвідчені приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Сворень Р. О. 15.12.2023, забезпечити виконання наступних зобов'язань: 15% квартир передбачити учасникам бойових дій (учасникам АТО, ООС), які потребують покращення житлово-побутових умов згідно обліку, який ведеться відповідними органами спеціального захисту/органами місцевого самоврядування, на безоплатній основі; 30% квартир реалізувати за ціною, яка буде не вище їхньої собівартості, при умові, що покупцями таких квартир будуть особи з числа учасників бойових дій, які перебувають на обліку (черзі) в органах соціального захисту чи місцевого самоврядування (Львівській міській раді); 30% квартир реалізовувати особами з числа учасників бойових дій за програмою Є-оселя (кредитування придбання житла зі сплатою 3% за користування кредитом 30-ти років) та/або на умовах розтермінування, визначених ТОВ "Ноблес Буд"; товариству з обмеженою відповідальністю "Ноблесс Буд" долучитись до співфінансування будівництва загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу на території житлового району Під Голоском на земельній ділянці (кадастровий номер 4610137500:07:004:0029) у м. Львові згідно з конкурсним проектом за результатами Всеукраїнського відкритого архітектурного конкурсу на кращу проектну пропозицію загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу на території житлового району Під Голоском у м. Львові (протокол засідання журі та підсумки конкурсу від 10.03.2021 № 1).
- 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 зйомки передати в управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування відповідно до

рішення виконавчого комітету від 03.03.2017 № 164 "Про затвердження Положення про порядок організації створення, оновлення, перевірки топографо-геодезичних знімів 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 відділу вихідних даних.

Начальник управління  
архітектури та урбаністики,  
головний архітектор міста Львова



  
Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

**Додаток 1**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Управління архітектури та  
урбаністики департаменту  
містобудування Львівської міської ради

30 січня 2024 № 80

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**  
**ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

на нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Під Голоском у м. Львові на земельних ділянках за кадастровими номерами 4610137500:05:004:0499 та 4610137500:05:004:0491

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Під Голоском у м. Львові на земельних ділянках за кадастровими номерами 4610137500:05:004:0499 та 4610137500:05:004:0491.

1.2. **Інформація про замовників** – ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "ПІД ГОЛОСКО", код ЄДРПОУ 43055477, Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Грушевського М., буд. 16 та ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "НАШ ЛЬВІВ", код ЄДРПОУ 4306431, Львівська обл., м. Львів, вул. Грушевського М., буд. 16, кв. 0, 79005.

1.3. **Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні** – цільове призначення земельної ділянки площею 0,3900 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0499):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,5500 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0491):

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 (6-9 пов. включно), територія багатоповерхової

квартирної житлової забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 19.08.2016 №749 "Про затвердження внесення змін до детального плану території житлового району "Під Голоском" (змiна № 1)".

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

Документи на земельну ділянку площею 0,3900 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0499): Договір оренди землі, серія та номер: Ш-4371, виданий 22.09.2021, видавник: Львівська міська рада.

Документи на земельну ділянку площею 0,5500 га (кадастровий номер 4610137500:05:004:0491): Ухвала, серія та номер: 828, виданий 20.05.2021, видавник: Львівська міська рада.

## **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) – секція 1 - 8 поверхів - 30,22 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 2 - 9 поверхів - 33,22 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 3 - 9 поверхів - 33,3 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 4 - 7 поверхів - 27,45 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 5 - 6 поверхів - 27,97 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 6 - 9 поверхів - 33,97 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 7 - 9 поверхів - 33,22 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 8 - 7 поверхів - 27,22 м від найнижчої точки відмостки секції; секція 9 - 6 поверхів - 24,22 м від найнижчої точки відмостки секції.**

**36,9 м - від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.**

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40%.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 720 люд./га.**

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

- 6,0 м до червоної лінії з північної сторони;
- 6,0 м до червоної лінії з південної сторони;
- 6,0 м до червоної лінії з південно-західної сторони;
- 6,0 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 6,0 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 1,5 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 10,7 м до межі земельної ділянки зі східної сторони.

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 діючих 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 існуючих 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.

Начальник управління  
архітектури та урбаністики  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ