



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

«11» липня 2024 р.

№ 107

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, загальноосвітньою школою та дошкільним навчальним закладом, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Стрийській, 129 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Лендбуд Арена" (код ЄДРПОУ 44164919) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРЕНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ (44284649) від 06.06.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4519-7444-2922-9698, 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 08.07.2024 №МН01:5447-7504-6299-7782 та Міноборони від 20.06.2024 №LA01:4346-9414-6575-7223, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Лендбуд Арена" (код ЄДРПОУ 44164919), ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРЕНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ (44284649) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Резидент Девелопмент" (код ЄДРПОУ 38864165), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-2382-001 від 06.02.2024, 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 комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, загальноосвітньою школою та дошкільним навчальним закладом, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Стрийській, 129 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд" (кадастровий номер земельної ділянки

4610136800:08:005:0091), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Лендбуд Арена" (код ЄДРПОУ 44164919): Україна, 79007, Львівська обл., м. Львів, вул. П. Дорошенка, буд. 68, кв. 1 та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРЕНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ (44284649): Україна, 79031, Львівська обл., м. Львів, вул.Стрийська, буд. 129. 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" 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. 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 ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Лендбуд Арена" (код ЄДРПОУ 44164919), ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРЕНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ (44284649) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Резидент Девелопмент" (код ЄДРПОУ 38864165), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-2382-001 від 06.02.2024 реалізувати будівництво закладу освіти - школи на 650

учнів, площа якої буде становити не менше 6 000 кв. м, із проведенням усіх оздоблювальних робіт та облаштуванням благоустрою школи за власні кошти із подальшою безоплатною передачею збудованої будівлі школи у комунальну власність Львівської міської територіальної громади. Будівництво школи розпочати одночасно із будівництвом комплексу багатоквартирних житлових будинків.

- 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 знімачь 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

11 липня 2024 № 107

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, загальноосвітньою школою та дошкільним навчальним закладом, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Стрийській, 129 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованими приміщеннями громадського призначення, загальноосвітньою школою та дошкільним навчальним закладом, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Стрийській, 129 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд.

1.2. **Інформація про замовників** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Лендбуд Арена" (код ЄДРПОУ 44164919): Україна, 79007, Львівська обл., м. Львів, вул. П. Дорошенка, буд. 68, кв. 1 та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРЕНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ (44284649): Україна, 79031, Львівська обл., м. Львів, вул. Стрийська, буд. 129.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 3,95 га (кадастровий номер 4610136800:08:005:0091):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Г-2- зона центру ділової та громадської діяльності районного значення (підцентри) та зона Г-3-1- зона дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл, відповідно до змін до детального плану території, затверджених ухвалою Львівської міської ради від 06.07.2023 № 3492 «Про затвердження змін до детального плану території у районі вул. Стрийської – кільцевої дороги – проєктованої вул. В. Вернадського».

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

Назва: теплиця "Т".

Площа: 1505,4 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Стрийська, 129.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу теплиці, серія та номер: 489, виданий 02.04.2021, видавник: Антонів М. Р., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Назва: гараж-навіс "В-1", "В-2".

Площа: 360,2 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Стрийська, 129.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу гаража-навісу, серія та номер: 492, виданий 02.04.2021, видавник: Антонів М. Р., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Назва: адміністративна будівля "А-1".

Площа: 238,1 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Стрийська, 129.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу адміністративної будівлі, серія та номер: 486, виданий 02.04.2021, видавник: Антонів М. Р., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Назва: складські приміщення "Б-1".

Площа: 281,2 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Стрийська, 129.

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу складських приміщень, серія та номер: 483, виданий 02.04.2021, видавник: Антонів М. Р., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: С-5084, виданий 25.03.2024, видавник: Львівська міська рада/Товариство з обмеженою відповідальністю "АРЕНА ХОЛЛ" і Товариство з обмеженою відповідальністю "Лендбуд Арена".

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):

- 16,2 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу;
- 20,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху шестиповерхових житлових секцій;
- 21,5 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шостого поверху шестиповерхових житлових секцій;
- 22,8 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху шестиповерхових нежитлових секцій;
- 24,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шостого поверху шестиповерхових нежитлових секцій;

- 26,1 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмого поверху восьмиповерхових житлових секцій;
- 27,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмого поверху восьмиповерхових житлових секцій;
- 33,6 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятого поверху дев'ятиповерхових нежитлових секцій;
- 34,9 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятого поверху дев'ятиповерхових нежитлових секцій;
- 32,1 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів десятого поверху десятиповерхових житлових секцій;
- 33,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах десятого поверху десятиповерхових житлових секцій;
- 37,2 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів десятого поверху десятиповерхових нежитлових секцій;
- 38,5 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах десятого поверху десятиповерхових нежитлових секцій;
- 35,1 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одинадцятого поверху одинадцятиповерхових житлових секцій;
- 36,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах одинадцятого поверху одинадцятиповерхових житлових секцій;
- 40,8 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одинадцятого поверху одинадцятиповерхових нежитлових секцій;
- 42,1 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах одинадцятого поверху одинадцятиповерхових нежитлових секцій.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 45 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 570 люд/га.

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

- 3,0 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 3,0 до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони;
- 10,09 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони;
- 3,0 м до червоної лінії вулиці з західної сторони;
- 51,1 м до межі земельної ділянки з північної сторони від триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу;
- 9,5 м до межі земельної ділянки з західної сторони від триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу;
- 11,45 м до межі земельної ділянки з північної сторони від десятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції (розташованої з північно-східної сторони);
- 13,2 м до межі земельної ділянки з північної сторони від одинадцятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції (розташованої з північно-східної сторони);

- 3,0 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від десятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції та дев'ятого поверху десятиповерхової житлової секції (розташованої з північно-східної сторони);
- 4,75 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від одинадцятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції та десятого поверху десятиповерхової житлової секції (розташованої з північно-східної сторони);
- 3,0 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від десятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції та дев'ятого поверху десятиповерхової житлової секції (розташованої з південно-східної сторони);
- 4,75 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від одинадцятого поверху одинадцятиповерхової житлової секції та десятого поверху десятиповерхової житлової секції (розташованої з південно-східної сторони);
- 3,0 м до межі земельної ділянки з південної сторони від десятого поверху десятиповерхової житлової секції (розташованої з південно-східної сторони);
- 10,09 м до межі земельної ділянки з південної сторони від одинадцятиповерхової нежитлової секції (розташованої з південно-західної сторони);
- 3,0 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятого поверху десятиповерхової нежитлової секції та одинадцятиповерхової нежитлової секції (розташованої з південно-західної сторони);
- 6,0 м до межі земельної ділянки з західної сторони від десятого поверху десятиповерхової нежитлової секції (розташованої з південно-західної сторони);
- 9,5 м до межі земельної ділянки з північної сторони від дев'ятого поверху десятиповерхової нежитлової секції та восьмого поверху дев'ятиповерхової нежитлової секції (розташованої з південно-західної сторони);
- 13,0 м до межі земельної ділянки з північної сторони від десятого поверху десятиповерхової нежитлової секції та дев'ятого поверху дев'ятиповерхової нежитлової секції (розташованої з південно-західної сторони);
- 22,0 м до будівлі, що існує з західної сторони від триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу;
- 22,24 м від восьмиповерхових житлових секцій (розташованих з північного сходу) до триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу (розташованих з північного заходу);
- 23,1 м від восьмиповерхових житлових секцій (розташованих з південного сходу) до десятиповерхової та одинадцятиповерхової нежитлових секцій (розташованих з південного заходу).
- 29,5 м від дев'ятиповерхової та одинадцятиповерхової нежитлових секцій до триповерхової будівлі загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу (розташованих з північного заходу);
- 29,3 м від десятиповерхової житлової секції (розташованої з північного сходу) до десятиповерхової житлової секції (розташованої з південного сходу).

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