



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

«21» листопада 2024 р.

№ 264

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової, соціальної інфраструктури та паркінгом на вул. Наукова, 7 м. Львів"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРГОІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 32730437); ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТ ПРОПЕРТІЗ" (код ЄДРПОУ 41879438) від 28.10.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8837-7782-6586-7758, 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 висновок Державної авіаційної служби України від 19.11.2024 №МН01:1765-0512-8970-0337, та Міноборони від 06.11.2024 № LA01:5311-2041-3651-9461, протокол архітектурно-містобудівної ради від 01.03.2024 №3, лист "Інституту громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва Національної академії медичних наук України" від 12.07.2024 №2.9/1106, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "БЕСТ ПРОПЕРТІЗ" (код ЄДРПОУ 41879438), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-23189-39 від 07.11.2024 р., 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 житлово-офісного комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової, соціальної інфраструктури та паркінгом на вул. Наукова, 7 м. Львів" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:09:003:0003), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРГОІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 32730437): 79005, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Руставелі Ш., б. 7.; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТ ПРОПЕРТІЗ" (код ЄДРПОУ 41879438): 79060,

УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Наукова, б. 7Б. 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", 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. 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 "БЕСТ ПРОПЕРТІЗ" (код ЄДРПОУ 41879438), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-23189-39 від 07.11.2024 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 р.

- 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



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

21 листопада 2024 № 264

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

на нове будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової, соціальної інфраструктури та паркінгом на вул. Наукова, 7 м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової, соціальної інфраструктури та паркінгом на вул. Наукова, 7 м. Львів на земельній ділянці (кадастровий номер 4610136900:09:003:0003).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРГОІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 32730437): 79005, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Руставелі Ш., б. 7.; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТ ПРОПЕРТІЗ" (код ЄДРПОУ 41879438): 79060, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Наукова, б. 7Б.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8475 га (кадастровий номер 4610136900:09:003:0003):

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:** Г-2 - зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення, відповідно до плану зонування Франківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 р. №3840 "Про затвердження містобудівної документації «ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ М. ЛЬВОВА (ЗОНІНГ) Том-1 Етап №2 Франківський та Сихівський райони»" та Ухвали Львівської міської ради від 25.01.2018 № 2914 "Про затвердження змін до містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг)": Том 1 Частина 1. Базове зонування. Загальна пояснювальна записка; Том 1 Частина 2. Зонування Сихівського району; Том 1. Частина 6. Зонування Личаківського району".

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

Назва: нежитлові приміщення (культурно розважальний центр з концертним холлом).

Площа: 2338,2 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Наукова, будинок 7

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 22.10.2024 № 400281746; договір купівлі-продажу, серія та номер: 562, виданий 27.04.2023, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Тертична Е.В.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 20.11.2024 № 404660977; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3267, виданий 31.03.2023, видавник: Львівська міська рада, ТОВ "КОЛ-ЕСТЕЙТ", Колодій Є.І.

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):

- 42,86 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів офісної будівлі;
- 34,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах восьмиповерхової житлової секції будівлі;
- 32,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету восьмиповерхової секції будівлі;
- 30,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах семиповерхової секції будівлі;
- 28,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету семиповерхової секції будівлі;

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 33,2 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 719 люд/га.

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

- 7,12 м від північно-західної житлової секції до червоних ліній вулиць з північної сторони;
- 9,14 м від житлових секцій, що розташовані між офісною будівлею та житловою секцією з північно-західної сторони до червоних ліній вулиць з північної сторони;
- 7,16 м від офісної будівлі до червоних ліній вулиць з північної сторони;
- 6,05 м до червоних ліній вулиць з західної сторони;
- 7,12 м від північно-західної житлової секції до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 9,14 м від житлових секцій, що розташовані між офісною будівлею та житловою секцією з північно-західної сторони до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 7,16 м від офісної будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;

- 0,00 м по межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 3,89 м від південної житлової секції до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 0,00 м від офісної будівлі по межі земельної ділянки з південної сторони;
- 5,01 м від південної житлової секції до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 6,05 м від житлової секції до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 0,00 м з блокуванням до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 43,22 м між проєктованою офісною будівлею та житловими секціями, що розташовані з західної сторони;
- 48,87 м між проєктованими житловими секціями, що розташовані з північної та південної сторони;
- 17,57 м між південною проєктованою житловою секцією та офісною будівлею.

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.

в.о.директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ