



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

«10» грудня 2024 р.

№ 298

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з паркінгом та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд по вул.Тютюнників, 55-55-а у м.Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН" (код ЄДРПОУ 42577022) від 06.12.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7116-0204-7923-1719, 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, Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС "Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації "Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)", гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН" (код ЄДРПОУ 42577022), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-26825-Ф-001 від 19.12.2024 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 багатоквартирних житлових будинків з паркінгом та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд по вул.Тютюнників, 55-55-а у м.Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136600:07:006:0027), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН" (код ЄДРПОУ 42577022): Україна, 79011, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ ТЮТЮННИКІВ, будинок 55. 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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в управлінні охорони історичного середовища Львівської міської ради.
 - 4.5. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН" (код ЄДРПОУ 42577022) зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-26825-Ф-001 від 19.12.2024 р., взяти участь в проєктуванні, фінансуванні, а також облаштуванні спортивного дитячо-юнацького простору на території та для потреб Ліцею №28 Львівської міської ради (вул. Тютюнників, 2, м. Львів). Взяти спільну участь із Національною академією мистецтв України в фінансуванні розробки проєкту благоустрою та в подальшому інвестуванні виконання робіт з реконструкції та облагородження площі на території Національної академії мистецтв України на орієнтовану суму у розмірі 2000000 грн за попередньо погодженим з Національною академією мистецтв України проєктом благоустрою. До моменту початку будівельних робіт провести відповідну експертизу руху потоків повітряних мас з врахуванням викидів з печей творчих печей творчих майстерень Академії, опрацювати можливість реконструкції печей майстерень Національної академії мистецтв України, зокрема шляхом технічного підняття труб печей майстерень тощо та у випадку необхідності вжити всіх потрібних компенсаційних заходів щодо усунення негативних наслідків на довкілля на

навколишнє середовище мешканців району. Врахувати узгоджені з мешканцями будинків по вул. Тютюнників, вул. Генерала М. Тарнавського, вул. В. Кубійовича, пл. Василя Вишиваного основні наміри зі згідно Меморандуму про врегулювання взаємовідносин від 19.12.2022 року щодо облаштування благоустрою району, встановлення нових дитячих майданчиків та облагородження існуючих, впорядкування існуючих смітників, відновлення існуючих сходів з вул. Кубійовича до вул. Снопківської для забезпечення пішохідних зв'язків та комфорту мешканців району інше. Врахувати узгоджені з мешканцями району, Національною академією мистецтв України та Ліцеєм №28 Львівської міської ради наміри щодо облаштування благоустрою території району і прилеглих установ та взяти інвестиційну участь у спільних проектах на вищенаведених умовах.

- 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 знімачів 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

до проекту *додаток* № *298*

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

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з паркінгом та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд по вул.Тютюнників, 55-55-а у м.Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з паркінгом та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд по вул.Тютюнників, 55-55-а у м.Львові на земельній ділянці (кадастровий номер 4610136600:07:006:0027).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН" (код ЄДРПОУ 42577022): Україна, 79011, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ ТЮТЮННИКІВ, будинок 55.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4239 га (кадастровий номер 4610136600:07:006:0027):

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 забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 08.02.2024 №4382 "Детальний план території у районі вул. Тютюнників, вул. Генерала М. Тарнавського, вул. В. Кубійовича, пл. Василя Вишиваного"

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

Назва: господарський корпус під літерою Г-1,

Площа: 307 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Тютюнників, 55

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 18.12.2024 №408779787; договір купівлі-продажу, серія та номер: 7330, виданий 15.11.2019, видавник: Приватний нотаріус Стефанюк О.І. Львівський міський нотаріальний округ; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: -, виданий 15.11.2019, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «БРІЗ»; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВАЛОН КОНСТРАКШН»; договір купівлі-продажу, серія та номер: 7327, виданий 15.11.2019, видавник: Приватний нотаріус Стефанюк О.І. Львівський міський нотаріальний округ.

Назва: допоміжний корпус літ. А-4,

Площа: 1236,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Тютюнників, 55а

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 18.12.2024 №408779532; договір купівлі-продажу, серія та номер: -, виданий 15.11.2019, видавник: 7330; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: -, виданий 15.11.2019, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «БРІЗ»; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВАЛОН КОНСТРАКШН»; договір купівлі-продажу, серія та номер: 7327, виданий 15.11.2019, видавник: Приватний нотаріус Стефанюк О.І. Львівський міський нотаріальний округ.

Назва: будівля гаража /літ. Б-1

Площа: 539 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Тютюнників, 55

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 18.12.2024 №408780078; договір купівлі-продажу, серія та номер: 7330, виданий 15.11.2019, видавник: Приватний нотаріус Стефанюк О.І. Львівський міський нотаріальний округ; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: -, виданий 15.11.2019, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «БРІЗ»; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВАЛОН КОНСТРАКШН»; договір купівлі-продажу, серія та номер: 7327, виданий 15.11.2019, видавник: Приватний нотаріус Стефанюк О.І. Львівський міський нотаріальний округ

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: Г-1721, виданий 24.07.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВАЛОН КОНСТРАКШН", зареєстрований у Львівській міській раді у книзі записів реєстрації Договорів оренди землі Г-2 вчинено запис.

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):

- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки до закінчення парапетів шостого поверху будівлі;
- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки до закінчення парапетів шостого поверху будівлі;

- 17,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки до закінчення парапетів п'ятого поверху будівлі;
- 14,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки до закінчення парапетів четвертого поверху будівлі;
- 23,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки до виходу на дах шостого поверху будівлі;
- 23,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі головного входу будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки до виходу на дах шостого поверху 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) – 763 люд./га

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

- 1,22 м до червоних ліній вулиць з південно-східної сторони від будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 5,80 м до червоних ліній вулиць з південно-східної сторони від будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 1,29 м до червоних ліній вулиць з південно-західної сторони від південно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 5,96 м до червоних ліній вулиць з західної сторони від південно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 11,95 м до червоних ліній вулиць з західної сторони від північно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 16,60 м до червоних ліній вулиць з західної сторони від північно-західного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 5,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 5,20 м до межі земельної ділянки вулиць з північної сторони від північно-західного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 3,15 м до межі земельної ділянки вулиць з північної сторони від північно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 0,73 м до межі земельної ділянки вулиць з північної сторони від північно-східного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;

- 2,44 м до межі земельної ділянки вулиць з північної сторони від північно-східного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 0,63 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від консольної частини будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 3,10 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від першого поверху будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 2,00 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від консольної частини будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 3,10 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від першого поверху будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 1,22 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 5,80 м до межі земельної ділянки вулиць з південно-східної сторони від будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 5,96 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 6,90 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута п'ятого поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 13,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута шостого поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 11,95 м до межі земельної ділянки вулиць з західної сторони від північно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 16,60 м до межі земельної ділянки вулиць з західної сторони від північно-західного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 17,03 м до межі земельної ділянки з західної сторони від цокольного поверху будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 21,44 м до межі земельної ділянки з західної сторони від першого поверху будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 21,21 м до існуючої будівлі з північної сторони від північно-західного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 16,04 м до існуючої будівлі з північної сторони від північно-східного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 17,79 м до існуючої будівлі вулиць з північної сторони від північно-східного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 7,86 м до існуючої споруди з північної сторони від будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;
- 24,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони від першого поверху будинку, розташованого в північно-східній частині ділянки;

- 17,40 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони від будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 16,03 м до існуючої будівлі з західної сторони від північно-західного кута цокольного поверху будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 18,73 м до існуючої будівлі з західної сторони від північно-західного кута будинку, розташованого в південно-західній частині ділянки;
- 21,45 м між першими поверхами проєктованих будинків.

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) – відповідно до Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС “Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації “Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)” земельна ділянка розташована в зоні 2-24 - комплексна охоронна зона пам'яток місцевого значення. Визначена охоронна зона знаходиться в межах буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зони з оцінкою їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини виконуються відповідно до «Порядку інформування Міжурядового комітету з охорони всесвітньої культурної і природної спадщини про наміри здійснити містобудівні перетворення на території об'єкта культурної спадщини, включеного до Списку всесвітньої спадщини, та/або в межах його буферної зони», затвердженого Наказом Міністерства культури України №345 від 20.04.2018 р.

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