



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» травня 2024 р.

№ 26

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію існуючих нежитлових будівель з розширенням за рахунок прибудови під апартamenti та житлові квартири з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Стороженка, 25а, 25б, 27 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЛЕКТРОН ХАУС" (код ЄДРПОУ 43872649), Товариство з обмеженою відповідальністю "Бест Сервіс" (код ЄДРПОУ 39154343), від 07.05.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2760-8604-7165-8112, 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 Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проєктної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)" та 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)", враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 04.10.2023 №5, 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 "Реконструкцію існуючих нежитлових будівель з розширенням за рахунок прибудови під апартamenti та житлові квартири з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Стороженка, 25а, 25б, 27 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки

4610136300:01:001:0031,4610136300:01:001:0032), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЛЕКТРОН ХАУС" (код ЄДРПОУ 43872649), Україна, 79018, Львівська обл., місто Львів, вул.Стороженка О., будинок 25Б; Товариство з обмеженою відповідальністю "Бест Сервіс" (код ЄДРПОУ 39154343): Львівська обл., м. Львів, вул. Стороженка О., буд. 25Б, 79018. 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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в управлінні охорони історичного середовища 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. 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".

- 4.8. 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

21 травня 2024 № 26

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

на реконструкцію існуючих нежитлових будівель з розширенням за рахунок прибудови під апартamenti та житлові квартири з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Стороженка, 25а, 25б, 27 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція існуючих нежитлових будівель з розширенням за рахунок прибудови під апартamenti та житлові квартири з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Стороженка, 25а, 25б, 27 у м. Львові на земельних ділянках (кадастровий номер 4610136300:01:001:0031, та 4610136300:01:001:0032).

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЛЕКТРОН ХАУС" (код ЄДРПОУ 43872649), Україна, 79018, Львівська обл., місто Львів, вул.Стороженка О., будинок 25б, та Товариство з обмеженою відповідальністю "Бест Сервіс" (код ЄДРПОУ 39154343): 79018, Львівська обл., м. Львів, вул. Стороженка О., буд. 25Б.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1493 га (кадастровий номер 4610136300:01:001:0031):

03.15- для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; цільове призначення земельної ділянки площею 0,0184 га (кадастровий номер 4610136300:01:001:0032):

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 Ж-2 – зона малоповерхової квартирної житлової забудови, відповідно до плану зонування Шевченківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 р. №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський 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: будинок.

Площа: 950,2 кв.м.

Адреса: м. Львів, вулиця Стороженка О., будинок 25а.

Документи на будівлю: Акт передачі-приймання, серія та номер: б/н, виданий 19.10.2020, видавник: Фінансово-лізингова компанія "Електрон-Лізинг"-Дочірнє підприємство ПрАТ "Концерн-Електрон", Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС", справжність підпису на якому засвідчено 19.10.2020 року, Дячуком О.А., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу, за реєстровими №№ 7674, 7675; Рішення засновника Товариства з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС" , серія та номер: №1, виданий 16.10.2010, видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС"

Назва: будинок.

Площа: 908,6 кв.м.

Адреса: м. Львів, вулиця Стороженка О., будинок 25б.

Документи на будівлю: Акт передачі-приймання, серія та номер: б/н, виданий 19.10.2020, видавник: Фінансово-лізингова компанія "Електрон-Лізинг"-Дочірнє підприємство ПрАТ "Концери-Електрон", Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС", справжність підпису на якому засвідчено 19.10.2020 року, Дячуком О.А., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу, за реєстровими №№ 7674, 7675; Рішення засновника Товариства з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС" № 1, виданий 16.10.2010, видавник: Товариство з обмеженою, серія та номер: відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС"

Назва: будинок.

Площа: 611,9 кв.м.

Адреса: м. Львів, вулиця Стороженка О., будинок 27.

Документи на будівлю: Рішення засновника Товариства з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС", серія та номер: № 1, виданий 16.10.2010, видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС"; Акт передачі-приймання, серія та номер: б/н, виданий 19.10.2020, видавник: Фінансово-лізингова компанія "Електрон-Лізинг"-Дочірнє підприємство ПрАТ "Концерн-Електрон Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕЛЕКТРОН ХАУС", справжність підпису на якому засвідчено 19.10.2020 року, Дячуком О.А., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу, за реєстровими №№ 7674, 7675

Назва: нежитлові приміщення.

Площа: 79,0 кв.м.

Адреса: м. Львів, вулиця Стороженка О., будинок 25Б.

Документи на будівлю: Акт приймання-передачі, серія та номер: Р. № 302,303, виданий 17.02.2020, видавник: Деркач Надія Василівна, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІЛЛОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТ СЕРВІС"

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: 3-4514, виданий 01.02.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТ СЕРВІС"

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) –

21,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах;

20,5 м від найнижчої відмітки поверхні землі до парапету 6 поверху будівлі;

17,6 м від найнижчої відмітки поверхні землі до парапету 5 поверху будівлі;

12,03 м від найнижчої відмітки поверхні землі до парапету 3 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) – для даного об'єкта не регламентується.

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

- 0,0 м до червоних ліній вулиць з північної сторони;

- 0,0 м до межі земельної ділянки з північної сторони;

- 0,0 м від 5-ти поверхової секції апартаментів з вбудованими офісними приміщеннями (блокується до існуючої будівлі) зі східної сторони;

- 16,3 м від 6-ти поверхової житлової секції з вбудованими офісними приміщеннями до межі земельної ділянки зі східної сторони;

- 0,0 м до межі земельної ділянки в частині, що блокується до існуючої будівлі з південної сторони;

- 1,0 м до межі земельної ділянки в частині, що не блокується до існуючої будівлі з південної сторони;

- 0,0 м від 5-ти поверхової секції апартаментів з вбудованими офісними приміщеннями (блокується до існуючої будівлі) з західної сторони;

- 8,3 м від 6-ти поверхової житлової секції з вбудованими офісними приміщеннями до межі земельної ділянки з західної сторони.

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 Міністерства культури та інформаційної політики

України від 22.01.2024 №35 “Про затвердження науково-проектної документації (історичний ареал та зони охорони пам’яток м. Львова)” та 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-проектної 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 Р-24 - зона регулювання забудови(для пам’яток національного та місцевого значення). Дозволяється: проведення ремонтних та реабілітаційних робіт на об’єктах культурної спадщини (значна та рядова історична забудова), які виконуються відповідно до вимог чинного законодавства, державних стандартів, норм та правил. Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих історичних будинків без змін будівельних габаритів об’єктів та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів. Висота нових об’єктів в глибині кварталів не повинна перевищувати 21 м до верху огорожуючих конструкцій будівлі.

Визначена зона регулювання забудови 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 проектується, 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 КОЛОМЄЙЦЕВ