



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

«27» лютого 2024 р.

№ 115

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, вбудованим закладом дошкільної освіти, офісно-торговою будівлею та підземним паркінгом на вул. Морозній, 14 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СИХІВ-СЕРВІС" (35898276) від 13.02.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером AM01:1890-0710-8649-9651, 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 Науковий звіт ДУ "Інституту громадського здоров'я ім. О. М. Марзеєва НАМН України" щодо проведення санітарно-епідеміологічної оцінки матеріалів "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом" з подальшим його обслуговуванням та експлуатацією на земельній ділянці площею 0,8218 га (кадастровий номер 4610136800:04:004:0034) за адресою: м. Львів, вул. Морозна, 14 від 26.02.2024р. №22.9/304, висновки Державної авіаційної служби України від 12.01.2024 №МН01:8501-3961-7276-8553 та від 19.02.2024 №LA01:6042-5499-9871-6782, протокол архітектурно-містобудівної ради від 21.05.2021 №8, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "СИХІВ-СЕРВІС" (35898276) та приватного підприємства "БІЗНЕС ОФІС ЦЕНТР" (43548432) зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-4034-Л-001 від 26.02.2024 р., 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 багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, вбудованим закладом дошкільної освіти, офісно-торговою будівлею та підземним паркінгом на вул. Морозній, 14 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136800:04:004:0034), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СИХІВ-СЕРВІС", код ЄДРПОУ 35898276, Україна, 79066, м. Львів, вул. Морозна, буд. 14. 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 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 проєктування та/або території проєктування 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 гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "СИХІВ-СЕРВІС" (35898276) та приватного підприємства "БІЗНЕС ОФІС ЦЕНТР" (43548432), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-4034-Л-001 від 26.02.2024 р. взяти участь у покращенні благоустрою району та розвитку інфраструктури міста Львова, профінансувавши роботи з виготовлення проєктно-кошторисної документації, експертизи проєкту та будівництва дороги з розширенням (вздовж залізничної колії зі східної сторони) до вул. Морозної з влаштуванням переходу на вул. Сихівську разом з хідником, велодоріжкою та іншою необхідною технічною інфраструктурою на вулиці Морозній у місті Львові. Звернутись в Сихівську районну адміністрацію з відповідним листом для підготовки рішення про визначення Сихівської районної адміністрації замовником робіт будівництва дороги з розширенням (вздовж залізничної колії зі східної сторони) до вул. Морозної з влаштуванням переходу на вул. Сихівську разом з хідником, велодоріжкою та

іншою необхідною технічною інфраструктурою на вулиці Морозній у місті Львові, а приватне підприємство "БІЗНЕС ОФІС ЦЕНТР" (код ЄДРПОУ 43548432) платником робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації, експертизи проекту та будівництво дороги з розширенням (вздовж залізничної колії зі східної сторони) до вул. Морозної з влаштуванням переходу на вул. Сихівську разом з хідником, велодоріжкою та іншою необхідною технічною інфраструктурою.

- 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 зніманих 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

27 лютого 2024 № 115

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, вбудованим закладом дошкільної освіти, офісно-торговою будівлею та підземним паркінгом на вул. Морозній, 14 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, вбудованим закладом дошкільної освіти, офісно-торговою будівлею та підземним паркінгом на вул. Морозній, 14 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовників** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СИХІВ-СЕРВІС", код ЄДРПОУ 35898276, Україна, 79066, м. Львів, вул. Морозна, буд. 14.

1.3. **Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні** – цільове призначення земельної ділянки площею 0,8218 га (кадастровий номер 4610136800:04:004:0034):

03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки** – зона Г-2 - торгово-ділова зона місцевого значення, відповідно до плану зонування Сихівського району, затвердженого затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території міста Львова: 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: будівлі : готельний комплекс А-2/А-10.

Загальна площа: 6883,7 м².

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Морозна, будинок 14.

Документи на будівлю: висновок, серія та номер: 300721/3-ЛВ, виданий 30.07.2021, видавник: ТзОВ "Інвентарі Груп"; свідоцтво про право власності, серія та номер: 33388408, виданий: 10.02.2015, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції; договір купівлі-продажу, серія та номер: 90, виданий 14.02.2020, видавник: Давидова Н. І., приватний нотаріус; передавальний акт, серія та номер: б/н, виданий 17.03.2021, видавник: ПП "ЦИФРОВА ВЕЖА" та Товариство з обмеженою відповідальністю "СИХІВ-СЕРВІС".

Документи на земельну ділянку: Договір оренди землі, серія та номер: -, виданий 16.04.2018, видавник: Львівська міська рада / ПП "Цифрова вежа"; Додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: С-4749, виданий 05.02.2021, видавник: Львівська міська рада, Приватне підприємство "Цифрова вежа" та Товариство з обмеженою відповідальністю "СИХІВ-СЕРВІС"; Додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: С-4822, виданий 01.07.2021, видавник: Львівська міська рада та Товариство з обмеженою відповідальністю "СИХІВ-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) – офісна будівля (16 поверхів) - 63,1 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі, 64,75 м від найнижчої відмітки поверхні землі до завершення виходів на дах; житлова будівля (8 поверхів) - 25,45 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі, 27,8 м від найнижчої відмітки поверхні землі до завершення виходів на дах; житлова будівля (6 поверхів) - 19,45 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі, 21,8 м від найнижчої відмітки поверхні землі до завершення виходів на дах.

64,75 м - від найнижчої відмітки поверхні землі до завершення виходів на дах.

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

- 6,5 м до червоної лінії зі східної сторони від житлової будівлі (6 поверхів);
- 7,5 м до червоної лінії зі східної сторони від житлової будівлі (8 поверхів);
- 7,0 м до червоної лінії зі східної сторони від офісної будівлі (16 поверхів);
- 20,0 м до червоної лінії з південної сторони від офісної будівлі (16 поверхів);
- 0,7 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від офісної будівлі (16 поверхів);
- 1,0 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від житлової будівлі (6 поверхів);
- 7,2 м до межі земельної ділянки з північної сторони від житлової будівлі (6 поверхів);
- 9,0 м до межі земельної ділянки з західної сторони від житлової будівлі (6 поверхів);

- 16,5 м до межі земельної ділянки з західної сторони від офісної будівлі (16 поверхів);
- 13,0 м до межі земельної ділянки з південної сторони від офісної будівлі (16 поверхів);
- 20,0 м до існуючої забудови з північної сторони від житлової будівлі(6 поверхів);
- 32,5 м до існуючої забудови з західної сторони від житлової будівлі(8 поверхів);
- 26,5 м до існуючої забудови з західної сторони від офісної будівлі (16 поверхів).

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