



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» вересня 2024 р.

№ 180

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію існуючого житлового будинку з добудовою під багатоквартирний будинок з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Генерала Чупринки, 126 у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ" (код ЄДРПОУ 32801497) від 28.08.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4663-4303-7868-6460, 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 14.08.2024 №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 існуючого житлового будинку з добудовою під багатоквартирний будинок з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Генерала Чупринки, 126 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:04:002:0088), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ" (код ЄДРПОУ 32801497): Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Романчука, 15. 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. 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 зніманих 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

**Додаток 1**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

11 вересня 2024 № 180

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

на реконструкцію існуючого житлового будинку з добудовою під багатоквартирний будинок з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Генерала Чупринки, 126 у м. Львові

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реконструкція існуючого житлового будинку з добудовою під багатоквартирний будинок з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Генерала Чупринки, 126 у м. Львові (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:04:002:0088).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ" (код ЄДРПОУ 32801497): Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Романчука, 15.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610136900:04:002:0088):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; 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 Франківського району, 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: нежитлова будівля літ. Б-1.

Площа: 25,6 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Генерала Т. Чупринки, буд. 126.

Документи на будівлю: витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 27.09.2010 №27444827; договір купівлі-продажу/ Р. №9388/ 21.09.2010, посвідчений, Дячуком О. А., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу; витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 27.09.2010 №27444730; договір купівлі-продажу/ Р. №9404/ 22.09.2010, посвідчений, Дячуком О. А., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 19.09.2023 №347174442, договір суперфіцію, серія та номер:1458, виданий 19.09.2023, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Тертична Е. В.

## **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 будинку;
- 20,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятого поверху будинку;
- 17,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів четвертого поверху будинку;
- 14,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху будинку.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 69 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 585 люд/га.**

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

- 3,48 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від першого поверху будинку;
- 1,2 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від другого поверху будинку;
- 4,91 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від першого поверху будинку;
- 2,82 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від другого поверху будинку;
- 1,13 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута першого поверху будинку;
- 2,9 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута першого поверху будинку;
- 3,71 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута першого поверху будинку;
- 10,61 м до межі земельної ділянки з південної сторони від першого поверху будинку;

- 2,82 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута першого поверху будинку;
- 2,58 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута першого поверху будинку;
- 1,08 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута другого поверху будинку;
- 1,51 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута другого поверху будинку;
- 3,84 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута другого поверху будинку ;
- 12,57 м до межі земельної ділянки з південної сторони від другого поверху будинку;
- 10,8 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута другого поверху будинку;
- 2,49 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута другого поверху будинку;
- 2,34 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута другого поверху будинку;
- 1,08 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута п'ятого поверху будинку;
- 0,85 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від п'ятого поверху будинку;
- 3,87 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута п'ятого поверху будинку;
- 12,57 м до межі земельної ділянки з південної сторони від п'ятого поверху будинку;
- 2,82 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута п'ятого поверху будинку;
- 2,34 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута п'ятого поверху будинку;
- 12,0 м до будівлі, що існує з північної сторони від першого поверху будинку;
- 9,85 м до будівлі, що існує з північної сторони від другого поверху будинку;
- 0,00 м до будівлі, що існує з південної сторони;
- 15,6 м до будівлі, що існує 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 Л-6 - зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). В межах зони охоронюваного ландшафту забезпечується охорона переважно природного оточення пам'яток культурної спадщини, передбачається збереження та відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту, ліквідація та нейтралізація будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт. Заходами щодо збереження ландшафту забезпечується охорона цінних особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності, відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

В межах визначеної території забезпечується охорона археологічного культурного шару II-ї та III-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій.

Дозволяється: У межі зони охоронюваного ландшафту увійшли забудовані території, на яких встановлюється режим обмеженого перетворення середовища:

– на ділянках багатоповерхової забудови (6-9 поверхів) висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 21 м до верху огорожуючих конструкцій.

Визначена зона охоронюваного ландшафту здебільшого знаходиться в межах буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зон 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.

Директор департаменту -  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ