



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.

№ 286

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Шептицьких, 31, вул. Митрополита Андрея, 12, вул. Митрополита Андрея, 12-А, у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" (код ЄДРПОУ 38821283) та ПЕТРИЦЬКОЇ ІРИНИ СТЕПАНІВНИ (код (...)) від 26.11.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9763-0201-1908-2018, 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)", враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 18.09.2024 №8, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІК Орієнтир" (код ЄДРПОУ 32435487), зареєстрований у Львівській міській раді від 02.12.24 за номером №2-25253-006 та висновок управління охорони історичного середовища від 31.10.24 №0004-вих-156529, беручи до уваги договір про співпрацю, укладену між ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" (код ЄДРПОУ 38821283) та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІК Орієнтир" (код ЄДРПОУ 32435487) від 01.10.2021, 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 багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Шептицьких, 31, вул. Митрополита Андрея, 12, вул. Митрополита Андрея, 12-А, у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136600:04:004:0020), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" (код ЄДРПОУ 38821283): 79005, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. П. Чайковського, буд. 17 та ПЕТРИЦЬКА ІРИНА СТЕПАНІВНА (код РНОКПП (...))

Додаток 1.

2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті 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 "ІК Орієнтир" (код ЄДРПОУ 32435487), зареєстрованого у Львівській міській раді від 02.12.24 за номером №2-25253-006 з врахуванням договору про співпрацю від 01.10.2021 з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" (код ЄДРПОУ 38821283) та ПЕТРИЦЬКОЮ ІРИНОЮ СТЕПАНІВНОЮ (код РНОКПП 2531602606), збудувати багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом по вул. Шептицьких, 31, вул. Митрополита Андрея, 12, вул. Митрополита Андрея, 12-А, у м. Львові якісно, без шкоди для сусідніх мешканців, облаштувати благоустрій земельної ділянки з кадастровим номером 4610136600:04:004:0020 та прилеглих територій, який вдало доповнить навколишнє середовище. Долучитись до

створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської територіальної громади в розмірі, не меншому, ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України на 31.12.2019.

- 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 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 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

10 грудня 2024 № 286

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Шептицьких, 31, вул. Митрополита Андрея, 12, вул. Митрополита Андрея, 12-А, у м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Шептицьких, 31, вул. Митрополита Андрея, 12, вул. Митрополита Андрея, 12-А, у м. Львові (кадастровий номер земельної ділянки 4610136600:04:004:0020).

1.2. **Інформація про замовників** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" (код ЄДРПОУ 38821283): 79005, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. П. Чайковського, буд. 17 та ПЕТРИЦЬКА ІРИНА СТЕПАНІВНА (код РНОКПП (...))

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1323 га (кадастровий номер 4610136600:04:004:0020):

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 забудови (до 4-х пов.), відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 06.07.2023 №3493 "Про затвердження детального плану території у межах вул. Митрополита Андрея, вул. П. Війтовича, вул. Шептицьких, вул. Митрополита А. Ангеловича".

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

Назва: гараж під літ. "Б".

Площа: 24,3 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Митрополита Андрея, 12.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 09.06.2023 №335199923; договір міни, серія та номер: 926, виданий 09.06.2023, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Репета О. М.

Назва: будівля під літ. "А-2" та під літ. "Б-1".

Площа: 330,2 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Митрополита Андрея, буд. 12а.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.04.2015 №36012248; свідоцтво про право власності, на нерухоме майно, серія та номер: 3602044, виданий 07.04.2015, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 20.09.2024 №395923191; договір оренди землі, серія та номер: Г-1725, виданий 27.08.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЛАГО-Ш" / ПЕТРИЦЬКА ІРИНА СТЕПАНІВНА.

## **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):**

- 18,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 14,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів четвертого поверху будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 10,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 7,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів другого поверху будівлі, що розташована в північній частині ділянки.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 63,1 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 495 люд/га.**

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

- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 18,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 1,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;

- 1,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 0,00 м до будівлі, що існує з північної сторони від будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 0,00 м до будівлі, що існує з західної сторони від будівлі, що розташована в північній частині ділянки;
- 7,00 м до будівлі, що існує з північно-східної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 7,40 м до будівлі, що існує зі східної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 7,07 м до будівлі, що існує з південно-західної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 6,70 м до будівлі, що існує з західної сторони від будівлі, що розташована в південній частині ділянки;
- 15,00 м від будівлі, що розташована в північній частині ділянки до будівлі, що розташована в південній частині ділянки.

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-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 2-7 - комплексна охоронна зона пам'яток національного та місцевого значення. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного середовища, основною спрямованістю якого є його збереження і архітектурно-композиційне завершення міських ансамблів. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються.

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження існуючого характеру забудови та міського ландшафту.
- Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Сприятливі для пам'яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і великомасштабних споруд технічної інфраструктури.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- На об'єктах реконструкції та нового будівництва зводити складні за формою дахи та мансарди в кілька рівнів, які негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.

Дозволяється:

- Нове будівництво замість втрачених або малоцінних будівель для завершення міських ансамблів. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер історичного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища:
  - якщо новий об'єкт розташовується в глибині сформованого кварталу з щільною забудовою, його габарити в плані мають узгоджуватися з розмірами існуючих будівель та межами ділянок (парцель), а висота не повинна перевищувати середню відмітку гребню даху периметральної забудови.
  - Розміщення об'єктів нового будівництва замість малоцінних або втрачених споруд та на вільних від забудови ділянках: по фронту вулиць - висотою до 15 м до верху карнизу (парапету) або 18 м до гребня даху; в глибині кварталів – 18 м до верху огорожуючих конструкцій споруди.
  - Нові об'єкти (або об'єкти реконструкції) мають підтримувати контекст традиційного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. Нова архітектура в історичних кварталах підпорядковується існуючим масштабам та масштабності оточуючого середовища, особливо в тому, що стосується об'єму та висоти будівель, форм дахів, завершень.
  - При новому будівництві на вільних від забудови ділянках в оточенні сучасної забудови об'ємно-просторові параметри та архітектура нових об'єктів також підпорядковується контексту успадкованого традиційного середовища. Висота нових будівель не повинна перевищувати середню висоту оточуючої забудови. Колористичне рішення фасадів та покриття дахів нових об'єктів також повинно узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого середовища.
  - Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.
  - Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів та покриття проїжджих частин вулиць з бруківки, асфальтобетону та тротуарів з дрібної плитки), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
  - Проектні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватись на підставі комплексних наукових досліджень традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища без збільшення висоти нових або реконструйованих об'єктів, визначених для цієї зони.

Визначена комплексна 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



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

(...) - персональні дані замовника