



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

«1» травня 2025 р.

№ 418

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Очеретяна, 23 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624) від 17.04.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2712-0742-6785-4516, 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, враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 26.03.2025 №2, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624), зареєстрований у Львівській міській раді від 30.04.2025 за номером №2-8576-006 та лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624) зареєстровані у Львівській міській раді від 30.04.2025 за номером №3-С-28027-39, 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 вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Очеретяна, 23 у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137500:06:006:0057, 4610137500:09:002:0075, 4610137500:06:006:0050), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624): УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Чигиринська, б. 3, кв. 27. 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" (зі змінами), 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.
- 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. Відповідно до гарантійного листа ТзОВ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624), зареєстрованого у Львівській міській раді від 30.04.2025 за номером №2-8576-006 долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської міської територіальної громади в розмірі не меншому, ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 року. Додатково передбачити розміщення приватного дитячого садочку не менше 250 метрів квадратних.
- 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 знімків 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.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

1 травня 2025 № 418

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Очеретяна, 23 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво на вул. Очеретяна, 23 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624): УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Чигиринська, б. 3, кв. 27.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,3833 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0057):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610137500:09:002:0075):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0297 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0050):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-5 - зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням Львівської міської ради від 21.07.2017 №639 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Очеретяної".

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

Назва: житловий будинок,

Площа: 66,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Очеретяна, будинок 4.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 29.04.2025 №424549242; договір купівлі-продажу, житлового будинку, серія та номер: 3008, виданий 01.10.2021, видавник: Моргун О.С., приватний нотаріус Львівського міського

нотаріального округу; заява, серія та номер: 3831, 3832, виданий 30.11.2021, видавник: Моргун О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:06:006:0057: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.04.2025 №424350304; договір оренди землі, серія та номер: Ш-4872, виданий 29.11.2024, видавник: Львівська міська рада та Товариство з обмеженою відповідальністю "Стрім-Львів".

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:09:002:0075: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.04.2025 №424350304; договір суперфіцію, серія та номер: 1121, виданий 01.04.2025, видавник: Шоробура-Гірка Н.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Львівської області.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:06:006:0050: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.04.2025 №424354107; договір про право забудови земельної ділянки (договір суперфіцію), серія та номер: 4632, виданий 20.08.2021, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

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):

- 36,91 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмого поверху восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони;
- 33,98 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення огороження восьмого поверху восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони;
- 34,38 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятого поверху дев'ятиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони;
- 32,55 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення огороження дев'ятого поверху дев'ятиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони;
- 31,54 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятого поверху дев'ятиповерхових секцій будівель, що розташовані зі східної сторони;
- 29,19 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятого поверху дев'ятиповерхових секцій будівель, що розташовані зі східної сторони;
- 29,19 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмого поверху восьмиповерхової секції будівлі, що розташована зі східної сторони;
- 26,17 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення огороження восьмого поверху восьмиповерхової секції будівлі, що розташована зі східної сторони;
- 5,39 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів стилобатної частини восьмиповерхової та дев'ятиповерхової секцій будівлі, що розташовані зі східної сторони;
- 7,79 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів стилобатної частини дев'ятиповерхових секцій будівель, що розташовані з західної сторони;

- 15,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів стилобатної частини восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 33 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 719 люд/га.

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

- 0,00 м від стилобатних частин будівлі до червоної лінії вулиці з північної сторони;
- 4,20 м від виступаючої еркерної частини будівлі до червоної лінії вулиці з північної сторони;
- 6,00 м від житлових частин будівлі до червоної лінії вулиці з північної сторони;
- 0,00 м від стилобатної частини будівель до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 4,20 м від виступаючої еркерної частини будівель до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 6,00 м від житлових частин будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 5,10 м від виступаючої еркерної частини восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 23,70 м від виступаючої еркерної частини восьмиповерхової секції будівлі, що розташована зі східної сторони до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 15,10 м від північно-східного кута восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з північно-східної сторони;
- 15,40 м від східного кута восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 7,75 м від південно-східного кута восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з південно-східної сторони;
- 32,20 м від дев'ятиповерхової секції будівлі, що розташована зі східної сторони до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 26,70 м від південно-західного кута дев'ятиповерхової секції будівлі, що розташована зі східної сторони до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 18,50 м від дев'ятиповерхових секцій будівлі, що розташовані з західної сторони до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 9,20 м від восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м від восьмиповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 11,8 м до будівлі, що існує з південно-східної сторони;
- 30,10 м до будівлі, що існує з західної сторони;
- 12,70 м між виступаючими еркерними частинами дев'ятиповерхових секцій будівлі з північної сторони.

Об'єкт запроектувати 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) - відсутні.

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