



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

«3» червня 2025 р.

№ 455

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом на вулиці Очеретяна 31-Б у місті Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВД Інвесткапітал" (код ЄДРПОУ 44809227) від 20.05.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6656-9687-4509-2873, 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 03.03.2025 №1, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВД Інвесткапітал" (код ЄДРПОУ 44809227), поданий з заявою на отримання містобудівних умов та обмежень, 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 "Будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом на вулиці Очеретяна 31-Б у місті Львові" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033, 4610137500:06:006:0051), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВД Інвесткапітал" (код ЄДРПОУ 44809227): Україна, 80381, Львівська обл., Львівський р-н, м. Дубляни, вул. Козацька, буд. 4. 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 ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВД Інвесткапітал" (код ЄДРПОУ 44809227), поданого з заявою на отримання містобудівних умов та обмежень, беручи до уваги потреби м. Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку суміжних територій, 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.
- 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

3 червня 2025 № 455

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

на будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом на вулиці Очеретяна 31-Б у місті Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом на вулиці Очеретяна 31-Б у місті Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ВД Інвесткапітал” (код ЄДРПОУ 44809227): Україна, 80381, Львівська обл., Львівський р-н, м. Дубляни, вул. Козацька, буд. 4.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0717 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0012):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0851 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0033):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0051):

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-5 - зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету 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: 41,5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Очеретяна, буд. 35б.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 25.05.2021 №258225350; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 25.05.2021 №258220175; ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ 1/2 (ОДНІЄЇ ДРУГОЇ) ІДЕАЛЬНОЇ ЧАСТКИ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, серія та номер: 1641, виданий 25.05.2021, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Тертична Е.В.; ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ 1/2 (ОДНІЄЇ ДРУГОЇ) ІДЕАЛЬНОЇ ЧАСТКИ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, серія та номер: 1642, виданий 25.05.2021, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Тертична Е.В.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:06:006:0012): договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 22.02.2023, видавник: СЕМЕНІВ ВОЛОДИМИР ОСТАПОВИЧ, МАЦЕЙКО ОРЕСТ МИХАЙЛОВИЧ, МАЦЕЙКО ТАРАС МИХАЙЛОВИЧ, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВД ІНВЕСТКАПІТАЛ».

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:06:006:0033): договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 21.03.2023, видавник: ХРУЩ ІВАН АНДРІЙОВИЧ, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВД ІНВЕСТКАПІТАЛ».

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:06:006:0051): договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 23.03.2023, видавник: НАКОНЕЧНИЙ ДЕНИС РОМАНОВИЧ, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВД ІНВЕСТКАПІТАЛ».

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):

- 34,05 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової частини будівлі;
- 32,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової частини будівлі;
- 29,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхової частини будівлі;
- 8,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів стилізованої частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 36 %.

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:

- 6,50 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від семиповерхової та восьмиповерхової частин будівлі;
- 6,90 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,40 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;

- 6,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 6,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової частини будівлі;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута стилобатної частини будівлі;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута стилобатної частини будівлі;
- 14,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 6,40 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута стилобатної частини будівлі;
- 5,10 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 6,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута восьмого поверху восьмиповерхової частини будівлі;
- 4,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута стилобатної частини будівлі;
- 6,90 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 9,90 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута восьмого поверху восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,40 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 5,40 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута восьмого поверху восьмиповерхової частини будівлі;
- 5,40 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута стилобатної частини будівлі;
- 16,00 м до південно-західного кута земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 26,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від грані восьмиповерхової частини будівлі;
- 27,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від грані восьмого поверху восьмиповерхової частини будівлі;
- 6,40 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута семиповерхової частини будівлі;
- 6,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від стилобатної частини будівлі;
- 24,50 м до будівлі, що існує зі східної сторони;
- 17,50 м до стилобатної частини будівлі, що існує зі східної сторони;

- 20,00 м до будівлі, що існує з південної сторони від восьмиповерхової частини будівлі;
- 6,40 м до будівлі, що існує з західної сторони від семиповерхової та стилобатної частин будівлі;
- 22,50 м до будівлі, що існує з північно-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) – 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