



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

№ 478

«25» червня 2025 р.

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та блокуванням до існуючої будівлі, що підлягає реконструкції, на вул. Стрийській, 284, 286а у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРП ГРУП» (код ЄДРПОУ 45810893); Були Любомири Федорівни (код РНОКПП (...)) від 06.06.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8966-9199-2028-9083, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 19.06.2025 LA01:8176-8016-5129-5453 та Міноборони від 20.06.2025 №LA01:6101-8366-7220-6346, протокол архітектурно-містобудівної ради від 09.04.2025 №3, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРП ГРУП» (код ЄДРПОУ 45810893), зареєстрований у Львівській міській раді від 24.06.2025 за номером №2-12713-39, 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 вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та блокуванням до існуючої будівлі, що підлягає реконструкції, на вул. Стрийській, 284, 286а у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610136900:09:009:0271; 4610136900:09:009:0157), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРП ГРУП» (код ЄДРПОУ 45810893): Україна, 79045, Львівська обл., місто Львів, вул. Стрийська, будинок 286А; Була Любомира Федорівна (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" (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. Врахувати близькість розташування гаражно-будівельного кооперативу, проєктування та будівництво здійснити з врахуванням оцінки впливу на довкілля з дотриманням санітарно-захисних зон, передбачених державними будівельними нормами, санітарними нормами та правилами, та отримати погодження відповідних органів, в тому числі, у випадку зміни розмірів санітарно-захисної зони від існуючого об'єкта. Житлові секції розташувати на території, на яку не поширюється санітарно-захисна зона.
- 4.4. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
- 4.5. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
- 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРП ГРУП» (код ЄДРПОУ 45810893), зареєстрованого у Львівській міській раді від 24.06.2025 за номером №2-12713-39 взяти участь у розвитку інфраструктури району, в якому планується будівництво, а саме шляхом фінансування та виконання робіт в обсязі, не меншому за розмір пайового внеску на розвиток інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 року.

- 4.8. 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.
- 4.9. 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".
- 4.10. 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

25 червня 2025 № 478

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та блокуванням до існуючої будівлі, що підлягає реконструкції, на вул. Стрийській, 284, 286а у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та блокуванням до існуючої будівлі, що підлягає реконструкції, на вул. Стрийській, 284, 286а у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРП ГРУП» (код ЄДРПОУ 45810893): Україна, 79045, Львівська обл., місто Львів, вул. Стрийська, будинок 286А; Була Любомира Федорівна (код РНОКПП (...))

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4006 га (кадастровий номер 4610136900:09:009:0271):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0656 га (кадастровий номер 4610136900:09:009:0157):

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:** Г-2 - торгово-ділові зони місцевого значення, відповідно до детального плану території, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4596 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Стрийської, вул. Княгині Ольги проєктованої, межі міста".

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

Назва: житловий будинок.

Площа: 44,6 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Стрийська, будинок 286а

Документи на будівлю: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 17.06.2025 №431576701; акт приймання-передачі, серія та номер: 928-930, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 935-937, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 933,934, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 931,932, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:09:009:0271): Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження від 17.06.2025 №431573711; акт приймання-передачі, серія та номер: 928-930, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 935-937, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 933,934, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 931,932, виданий 21.05.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янка Л.М.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:09:009:0157): Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження від 17.06.2025 №431575371; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 29.11.2024, видавник: Львівська міська рада, Була Любомира Федорівна.

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):

- 28,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції будівлі;
- 26,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової секції будівлі;
- 16,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах чотирьохповерхової секції будівлі;

- 14,35 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів чотириповерхової секції будівлі;
- 11,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів триповерхової частини чотириповерхової секції будівлі;
- 6,98 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової стилобатної частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 42,50 %.

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:

- 3,00 м від стилобатної двоповерхової частини будівлі до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 6,00 м від житлової восьмиповерхової секції будівлі до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 7,56 м від нежитлової чотириповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 8,50 м від житлової чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони (що блокується з західної сторони до чотириповерхової нежитлової секції будівлі);
- 8,50 м від житлової триповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі);
- 11,50 м від житлової чотириповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі);
- 9,71 м від нежитлової стилобатної двоповерхової частини будівлі, що розташована з північно-східної сторони до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 14,21 м від житлової восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 16,06 м від нежитлової стилобатної двоповерхової частини будівлі, що розташована з північно-східної сторони до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 19,06 м від північно-східного кута житлової восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 15,90 м від стилобатної двоповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з південно-східної сторони;

- 18,06 м від південно-східного кута житлової восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м від житлової восьмиповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 14,25 м від чотириповерхової нежитлової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 6,06 м від житлової чотириповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з південної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі);
- 3,06 м від триповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з південної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі);
- 4,30 м від житлової чотириповерхової секції будівлі до межі земельної ділянки з південної сторони (що блокується з західної сторони до чотириповерхової нежитлової секції будівлі);
- 3,50 м від нежитлової чотириповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м від житлової восьмиповерхової секції будівлі до будівлі, що існує з західної сторони;
- 20,00 м від триповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до будівлі, що існує з південної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі);
- 22,67 м від нежитлової чотириповерхової секції будівлі, що розташована з західної сторони до будівлі, що існує з південної сторони;
- 13,10 м від триповерхової частини чотириповерхової секції будівлі до одноповерхової будівлі, що існує з південної сторони (що блокується зі східної сторони до восьмиповерхової секції будівлі).

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) – відповідно до детального плану території, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4596 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Стрийської, вул. Княгині Ольги проєктованої, межі міста" земельна ділянка частково розташована в санітарно-захисній зоні від зони КС-5 - розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації. Відповідно до вимог ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів" в

межах санітарно-захисних зон забороняється розміщення житлових будівель та об'єктів тривалого перебування людей, у тому числі в межах мінімальної санітарно-захисної зони для об'єктів V класу шкідливості. Житлові секції будівлі запроектувати з врахуванням обмежень накладених на ділянку.

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