



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

«15» серпня 2025 р.

№ 521

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію житлового будинку з розширенням за рахунок прибудови з пристосуванням під заклад охорони здоров'я та соціальної допомоги на вулиці Дорога Кривчицька, 6 у місті Львові"

Розглянувши звернення РІЗНИКА БОГДАНА СТЕПАНОВИЧА (...) та СОГОР ЛЮДМИЛИ РОМАНІВНИ (...) від 01.08.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9452-0804-8274-8088, 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 03.07.2025 №6 та лист управління охорони історичного середовища від 23.02.2024 №0004-вих-23425, 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 житлового будинку з розширенням за рахунок прибудови з пристосуванням під заклад охорони здоров'я та соціальної допомоги на вулиці Дорога Кривчицька, 6 у місті Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:07:004:0095), замовники: РІЗНИК БОГДАН СТЕПАНОВИЧ (...)

та СОГОР ЛЮДМИЛА

РОМАНІВНА (...)

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 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. 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 знімків 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1
ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

15 серпня 2025 № 521

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію житлового будинку з розширенням за рахунок прибудови з пристосуванням під заклад охорони здоров'я та соціальної допомоги на вулиці Дорога Кривчицька, 6 у місті Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реконструкція житлового будинку з розширенням за рахунок прибудови з пристосуванням під заклад охорони здоров'я та соціальної допомоги на вулиці Дорога Кривчицька, 6 у місті Львові.

1.2. **Інформація про замовників** – РІЗНИК БОГДАН СТЕПАНОВИЧ (...)

СОГОР ЛЮДМИЛА РОМАНІВНА (...)

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1297 га (кадастровий номер 4610137200:07:004:0095):

03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-5 – зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової житлової забудови, відповідно до плану зонування території Личаківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 01.12.2016 №1283 “Про затвердження містобудівної документації “План зонування території м. Львова (зонінг) Том І. Частина 6 Зонування Личаківського району” 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: житловий будинок.

Площа: 586 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Кривчицька Дорога, буд. 6.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.11.2021 №285710139; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.11.2021 №285710292; Висновок про визначення реальних часток в будинку між співвласниками, серія та номер: 5, виданий 08.11.2021, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради "Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки "; технічний паспорт, серія та номер: ТІ01:4592-3134-8457-6023, виданий 11.11.2021, видавник: ЄДЕССБ, Документ отримано з ЄДЕССБ.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 20.11.2023 №355123134; витяг з Державного реєстру речових прав від 20.11.2023 №355123134; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 23.10.2023, видавник: Львівська міська рада, Согор Л. Р., Різник Б. С.

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):

- 15,08 м (існуюча) до закінчення гребеня даху будівлі, що реконструюється;
- 11,00 м від відмітки поверхні землі при вході до будівлі до закінчення парапетів триповерхової частини будівлі;
- 8,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової частини будівлі;
- 5,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхової частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 67,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – для даного об'єкта не регламентується.

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

- 0,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від одноповерхової та двоповерхової частин будівлі;
- 0,50 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута одноповерхової частини будівлі;
- 9,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута двоповерхової частини будівлі;
- 12,30 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута триповерхової частини будівлі;
- 1,47 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута заїзду в підземний паркінг будівлі;

- 5,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута двоповерхової частини будівлі;
- 6,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від одноповерхової та двоповерхової частин будівлі;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 4,27 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від одноповерхової частини будівлі;
- 10,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від двоповерхової та триповерхової частин будівлі;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута одноповерхової частини будівлі;
- 9,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута двоповерхової частини будівлі;
- 12,30 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута триповерхової частини будівлі;
- 1,47 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута заїзду в підземний паркінг будівлі;
- 5,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута двоповерхової частини будівлі;
- 6,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від одноповерхової та двоповерхової частин будівлі;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 8,00 м до будівлі, що існує зі східної сторони від одноповерхової частини будівлі;
- 15,00 м до будівлі, що існує зі східної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 36,30 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-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-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 Р-11 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим обмеженого перетворення існуючого середовища.

Забезпечується:

- Збереження візуальних точок та вісей, які відкриваються на ландшафтно-архітектурний комплекс історичного центру Львова з західного та південно-західного напрямку.
- Збереження загальноміських панорам, у формуванні яких беруть участь території історичних місцевостей Нижнього Личакова та Кривчиць, що сприймаються з підвищених точок огляду.
- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження успадкованого традиційного малоповерхового характеру садибної забудови, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Збереження форм природного ландшафту та озелених територій.
- Сприятливі умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

Заборається:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії «значна історична забудова».
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення великогабаритних споруд технічної інфраструктури.

Дозволяється:

- Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків категорій «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови до верху огорожуючих конструкцій:
 - на територіях з сучасною житловою забудовою по вул. Глинянський Тракт – 21м;
 - в кварталах малоповерхової та садибної історичної забудови – 11 м.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів і покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, оцінка якому надається за

результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Визначена територія зони регулювання забудови частково увійшла до меж 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.

Проектування здійснювати з дотриманням вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини". Отримати погодження відповідного органу охорони культурної спадщини у випадках, передбачених законодавством.

2.6. Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, 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

(...) - персональні дані замовників