



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

«23» вересня 2025 р.

№ 552

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із паркінгом із демонтажем існуючої будівлі на вул. Смерекова, 4 у м. Львові"**

Розглянувши звернення КУРИЛО ЮРІЯ ПЕТРОВИЧА (код РНОКПП (...)) від 09.09.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7742-8469-2979-8888, 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 21.08.2025 №8, висновок Міністерства культури та інформаційної політики України від 29.09.2023 №12/35/71-23 та від 27.06.2024 №06/15/5920-24, висновок офісу охорони культурної спадщини від 03.07.2025 №0004-вих-97665 та гарантійний лист КУРИЛО ЮРІЯ ПЕТРОВИЧА (код РНОКПП (...)) , зареєстрований у Львівській міській раді від 18.09.2025 за номером №3-К-55558-39, 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 із паркінгом із демонтажем існуючої будівлі на вул. Смерекова, 4 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136600:01:006:0033), замовник: КУРИЛО ЮРІЙ ПЕТРОВИЧ (...)

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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в офісі охорони культурної спадщини 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 КУРИЛО ЮРІЯ ПЕТРОВИЧА (код РНОКПП (...)) , зареєстрованого у Львівській міській раді від 18.09.2025 за номером №3-К-55558-39, долучитися 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, а саме після проведення будівельних робіт (завершення використання будівельних машин і механізмів на об'єкті), провести реконструкцію частини дороги та тротуару вул. Смерекової, а також виконати опорядження фасаду сусіднього будинку №4а на вул. Смерековій.

- 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.

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

**Додаток 1**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

23 вересня 2025 № 552

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із паркінгом із демонтажем існуючої будівлі на вул. Смерекова, 4 у м. Львові

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із паркінгом із демонтажем існуючої будівлі на вул. Смерекова, 4 у м. Львові.

**1.2. Інформація про замовника** – КУРИЛО ЮРІЙ ПЕТРОВИЧ (код РНОКПП (...))

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0426 га (кадастровий номер 4610136600:01:006:0033):

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 30 – зона малоповерхової квартирної забудови (поверховість не більше 4-ох поверхів), індекс планувальних обмежень (територія ЮНЕСКО), відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 19.01.2018 №65 “Про погодження детального плану території, обмеженої вул. М. Кривоноса, вул. Опришківською, залізничною колією, вул. Б. Хмельницького, вул. Пильникарською, вул. Ужгородською, вул. Замковою, вул. Пішою, вул. Насипною, вул. Підвальною, вул. В. Винниченка”.

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

Назва: житловий будинок, індивідуальний (садибний).

Площа: 97,5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Смерекова, буд. 4.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 28.05.2021 №258899885; договір купівлі-продажу, серія та номер: 245, виданий 28.05.2021, видавник: Кушнерик Н. П., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав про реєстрацію права власності від 28.05.2021 №258903324; договір купівлі-продажу,

серія та номер: 249, виданий 28.05.2021, видавник: Кушнерик Н. П., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

## **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):**

- 14,00 м від відмітки поверхні землі до гребеня даху будівлі (в частині блокування до будівлі, що існує з північної сторони);
- 10,32 м від відмітки поверхні землі до карниза третього поверху будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 81,00 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 220 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 до червоної лінії вулиці з західної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 0,00 м (блокується) до будівлі, що існує з північної сторони;
- 8,00 м до будівлі, що існує з північної сторони.
- 0,00 м (блокується) до будівлі, що існує з південної 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-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)" земельна ділянка розташована в зоні 1-в2 – Краківське - Ансамбль історичного центру м. Львів.**

Забезпечується збереження історичного розпланування, парцеляції і забудови, характеру історичного середовища та міського ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної або естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому.

Проводиться організація консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, ремонтних робіт та робіт з музеєфікації і пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території;

Забезпечується охорона пам'ятки археології національного значення та археологічного культурного шару I-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій (Див. розділ 4.6).

Містобудівні перетворення в межах територій об'єктів всесвітньої спадщини здійснювати із врахуванням рекомендацій Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Забороняється прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, влаштування повітряних ліній електромереж, встановлення торговельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища.

Забороняється розміщення реклами на об'єктах всесвітньої спадщини.

При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, який має бути визначений за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Розроблення проєктів об'єктів архітектури, які розміщуються в зонах охорони пам'яток культурної спадщини всіх видів та категорій здійснюються виключно на конкурсній основі. Необхідність оголошення таких конкурсів та їх умови визначаються за рішенням центральних і місцевих органів виконавчої влади, що реалізують державну політику в сфері охорони культурної спадщини, а також за ініціативою виконавчих органів місцевих рад, замовників та об'єднань професійних архітекторів.

Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах території об'єкту всесвітньої спадщини 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.

Доповнення новою забудовою на вільних від забудови ділянках та реконструкцію будівель категорії значна та рядова історична забудова у сформованій мережі кварталів здійснювати із збереженням існуючого масштабу та висотних характеристик історичної забудови в безпосередньому оточенні. Висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції, не повинна перевищувати 14 м від рівня землі до гребня даху. Просторові параметри проєктованої забудови повинні узгоджуватись із просторовими зв'язками середовища історичного Середмістя та Замкової гори.

При цьому обов'язковим є розроблення проєктного розділу «Оцінка впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини».

На території забезпечуються сприятливі умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

Дозволяється проводити поточні ремонти, модернізацію інженерних мереж та комунікацій, що обслуговують пам'ятки та інші споруди ансамблю, які не порушують підземні частини пам'яток і виконуються в межах існуючих трас комунікацій.

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.

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

(...) - персональні дані замовника