



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» грудня 2024 р.

№ 278

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво житлового комплексу багатофункційних будинків із вбудованими об'єктами інженерної інфраструктури на пр. В. Чорновола, 65 у м. Львові зі знесенням існуючих будівель"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ" (код ЄДРПОУ 19140985) від 19.11.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4626-3427-2332-3817, 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 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 31.03.2022 №3, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ" (код ЄДРПОУ 19140985), зареєстрований у Львівській міській раді від 03.12.2024 за номером №2-25383-006, 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 житлового комплексу багатофункційних будинків із вбудованими об'єктами інженерної інфраструктури на пр. В. Чорновола, 65 у м. Львові зі знесенням існуючих будівель" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:07:001:0269), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ" (код ЄДРПОУ 19140985): Україна, 79058, Львівська обл., м. Львів, пр. В. Чорновола, буд. 65. 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", 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ" (код ЄДРПОУ 19140985), зареєстрованого у Львівській міській раді від 03.12.2024 за номером №2-25383-006 провести та профінансувати роботи з благоустрою території на пр. В. Чорновола, 61 до будинку на пр. В. Чорновола, 65 включно. Роботи згідно I черги будуть виконані першочергово, II черга від будинку на пр. В. Чорновола, 65 до будинку на пр. В. Чорновола, 69а, після завершення роботи робочої групи щодо врегулювання ситуації, яка склалася з тимчасовими спорудами для здійснення підприємницької діяльності, розміщеними на пр. В. Чорновола (від кільця пр. В. Чорновола - вул. Липинського до вул. Варшавської) у м. Львові, згідно з розпорядженням Львівської міської ради від 16.10.2024 №498 "Про утворення робочої групи для врегулювання ситуації, яка склалася з тимчасовими спорудами для здійснення підприємницької діяльності, розміщеними на просп. В. Чорновола (від кільця просп. В. Чорновола – вул. В. Липинського до вул. Варшавської) у м. Львові".
  - 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. 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 знімань 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

**Додаток 1**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

3 грудня 2024 № 278

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

на нове будівництво житлового комплексу багатофункційних будинків із вбудованими об'єктами інженерної інфраструктури на пр. В. Чорновола, 65 у м. Львові зі знесенням існуючих будівель

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво житлового комплексу багатофункційних будинків із вбудованими об'єктами інженерної інфраструктури на пр. В. Чорновола, 65 у м. Львові зі знесенням існуючих будівель (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:07:001:0269).

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ" (код ЄДРПОУ 19140985): Україна, 79058, Львівська обл., м. Львів, пр. В. Чорновола, буд. 65.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,6193 га (кадастровий номер 4610137500:07:001:0269):

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 – зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення, відповідно до плану зонування Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" 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: будівля, літ. А-2 (магазин).

Площа: 3831,9 кв.м.

Адреса: м. Львів, проспект В. Чорновола, буд. 65.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 01.07.2021 №6382058; реєстраційне посвідчення, серія та номер: б/н, виданий 16.06.1998, видавник: Львівське обласне державне комунальне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки; наказ, серія та номер: 418, виданий 07.04.1998, видавник: Фонд державного майна України; акт прийому будинку, серія та номер: б/н, виданий 26.12.1983, видавник: затверджений рішенням Шевченківського райвиконкому м.Львова за №537 від 26.12.1983р., розпорядження про передачу будівель і споруд, №65, 21.05.1992, Представника Президента України у Львівській області; акт передачі акцій, серія та номер: б/н, виданий 07.04.1998, видавник: сторони.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 19.11.2024 №404369126; договір оренди землі, серія та номер: Ш-4855, виданий 12.11.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ УНІВЕРСАМ".

## **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):**

- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огорожуючих конструкцій площин основних фасадів зі сторони пр. В. Чорновола та вул. Окуневського;
- 24,00 м до відмітки плоскої покрівлі останнього поверху, що розміщується з відступом від фасадних площин пр. В. Чорновола та вул. Окуневського;
- 26,00 м до закінчення виходів на дах та інженерного обладнання на даху;
- 8,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів двоповерхової частини (стилобату) будівлі;
- 4,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів одноповерхової частини (стилобату) будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 71,5 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 723 люд/га.**

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

- 20,30 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 17,30 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від двоповерхової частини (стилобату) будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 25,60 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 5,20 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від одноповерхової частини (стилобату) будівлі, розташованої в південній частині ділянки;



- 15,00 м до будівлі, що існує з північної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 15,20 м до будівлі, що існує з південної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 12,10 м до будівлі, що існує з південної сторони від двоповерхової частини (стилобату) будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 16,60 м до будівлі, що існує з південної сторони від шестиповерхових секцій будівлі, розташованих в південній частині ділянки;
- 18,10 м до будівлі, що існує з південної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 9,00 м до будівлі, що існує з південної сторони від однопверхової частини (стилобату) будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 28,80 м до будівлі, що існує з західної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 33,50 м до будівлі, що існує з західної сторони від семиповерхової секції будівлі, розташованої в північно-західній частині ділянки.

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 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-3 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим обмеженого та активного перетворення існуючого середовища. Основне призначення зони – збереження і закріплення в панорамах, що розкриваються з північно-західних околиць Львова, домінантного значення Замкової гори та архітектурно ландшафтного комплексу центральної частини міста. Висота нової забудови та існуючих об'єктів, що підлягають реконструкції (з надбудовою) обмежується 21 м до верху огорожуючих конструкцій. Дозволяється проведення благоустрою та озеленення вулиць, прибудинкових територій. Дозволяється проведення робіт з ремонту вуличної мережі, робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення. При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов (долина р. Полтви) 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.

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



*[Handwritten signature in blue ink]*

Антон КОЛОМЄЙЦЕВ