



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

«12» лютого 2025 р.

№ 340

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Козельницька, 4 у м. Львові"**

Розглянувши звернення ДЕРЖАВНОЇ УСТАНОВИ "ІНСТИТУТ РЕГІОНАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ІМЕНІ М. І. ДОЛІШНЬОГО НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ" (код ЄДРПОУ 05539979) від 29.01.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6176-2198-1895-2586, 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 27.12.2024 №14 та гарантійні листи товариства обмеженою відповідальністю "Буд Інвест Ком-2" (код ЄДРПОУ 44707631), зареєстровані у Львівській міській раді від 28.01.2025 за номером №2-1602-Л-39 та від 06.02.2025 за номером №2-2421-Л-39, беручи до уваги меморандум про добросусідство від 23.01.2024 між товариством з обмеженою відповідальністю "Буд Інвест Ком-2" (код ЄДРПОУ 44707631) та закладом вищої освіти "Український Католицький Університет" (код ЄДРПОУ 26205857), Постанову Бюро Президії Національної Академії Наук України від 17.03.2023 №116 «Про будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщення комерційного призначення та нежитловими приміщеннями на земельній ділянці Державної установи «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України по вул. Козельницькій, 4 у м. Львові», договір від 03.04.2023 №1 щодо організації та фінансування будівництва об'єкта нерухомого майна укладеного між Державною установою «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 05539979) та товариством з обмеженою відповідальністю «Буд Інвест Ком-2» (код ЄДРПОУ 44707631) та лист Державної установи «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН, зареєстрований у Львівській міській раді від 12.02.2025 за номером №2-2881-Ф-39, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підpunkту 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 вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Козельницька, 4 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136800:01:001:0024), замовник: ДЕРЖАВНА УСТАНОВА "ІНСТИТУТ РЕГІОНАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ІМЕНІ М. І. ДОЛІШНЬОГО НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ" (код ЄДРПОУ 05539979): Україна, 79026, Львівська обл., м. Львів, вул. Козельницька, 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", 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 обмеженою відповідальністю "Буд Інвест Ком-2" (код ЄДРПОУ 44707631), зареєстрованого у Львівській міській раді

від 28.01.2025 за номером №2-1602-Л-39, відповідно до Постанови Бюро Президії Національної Академії Наук України від 17.03.2023 №116 «Про будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщення комерційного призначення та нежитловими приміщеннями на земельній ділянці Державної установи «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України по вул. Козельницькій, 4 у м. Львові», договору від 03.04.2023 №1 щодо організації та фінансування будівництва об'єкта нерухомого майна укладеного між Державною установою «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього Національної академії наук України та товариством з обмеженою відповідальністю «Буд Інвест Ком-2» та меморандуму про добросусідство, укладеного між Закладом вищої освіти «Український Католицький Університет» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Буд Інвест Ком-2» взяти участь у покращенні соціальної інфраструктури, а саме: будівництво пішохідної променади, що примикає до проєктованого об'єкта будівництва з західної сторони, протяжністю близько 140 (сто сорок) метрів, згідно з поданою план-схемою. Дану частину пішохідної променади (схема №10 «генеральний план» альбому, що додається) буде виконано в єдиному узгодженому концептуальному рішенні з іншими пішохідними територіями кварталу між вулицями Стрийською, Козельницькою та Івана Чмоли.

Принципові рішення будуть узгоджуватися з представниками Українського Католицького Університету і Департаментом архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради та відповідатимуть концепції, що додається до листа.

Відповідно до гарантійного листа товариства обмеженою відповідальністю «Буд Інвест Ком-2» (код ЄДРПОУ 44707631), зареєстрованого у Львівській міській раді від 06.02.2025 за номером №2-2421-Л-39, долучитись до покращення соціальної інфраструктури у м. Львові, а саме: здійснити ремонт пішохідних доріжок в Природоохоронній рекреаційній установі парку-пам'ятці садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Стрийський парк» на суму 2 000 000 (два мільйони) гривень.

- 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

## Додаток 1

### ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

12 лютого 2025 № 340

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Козельницька, 4 у м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Козельницька, 4 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ДЕРЖАВНА УСТАНОВА "ІНСТИТУТ РЕГІОНАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ІМЕНІ М. І. ДОЛІШНЬОГО НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ" (код ЄДРПОУ 05539979): Україна, 79026, Львівська обл., м. Львів, вул. Козельницька, буд. 4.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8 га (кадастровий номер 4610136800:01:001:0024):

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 Г-3 - зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 4727 "Про затвердження детального плану території у районі вул. І. Чмоли, вул. Козельницької, вул. Енергетичної".

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

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 24.04.2024 №375688046; рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, Розпорядження, серія та номер: 34/0/5-24, виданий 22.03.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ.

## **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 планувальної відмітки поверхні землі до закінчення парапетів основних стін будівлі;
- 23,50 м від планувальної відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі;
- 24,90 м від відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі;
- 4,50 м від планувальної відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхової стилобатної частини будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 22,0 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 175 люд/га.**

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

- 71,90 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 78,20 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 6,9 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 13,9 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 2,40 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від аварійного виходу з СПП;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони (в частині блокування до будівлі, що існує);
- 6,60 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 8,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 12,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 25,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 32,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 20,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від аварійного виходу з СПП;
- 0,00 м до будівлі, що існує з північної сторони (в частині блокування до будівлі, що існує);
- 10,00 м до будівлі, що існує з північної сторони;
- 20,00 м до будівлі, що існує зі східної сторони;
- 37,30 м до будівлі, що існує з західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 44,30 м до будівлі, що існує з західної сторони від п'ятиповерхової частини 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 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-17 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим активного перетворення існуючого середовища. Передбачена можливість виносу або модернізації існуючих промислових підприємств.**

Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови, що розташується в межах буферної зони пам'ятки ЮНЕСКО – до 21 м.

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.

**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 КОЛОМЄЙЦЕВ