



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

«22» квітня 2025 р.

№ 402

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункційного комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованим закладом дошкільної освіти, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Дж. Вашингтона, 7 та 7-Д в місті Львові зі знесенням існуючих споруд"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ" (код ЄДРПОУ 20770094) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО" (код ЄДРПОУ 35563330) від 27.03.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7581-6600-0402-5359, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 15.04.2025 №МН01:1141-0282-3859-1577 та Міноборони від 07.04.2025 №LA01:5264-4151-5214-5743, протокол архітектурно-містобудівної ради від 14.08.2024 №5, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ" (код ЄДРПОУ 20770094) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО" (код ЄДРПОУ 35563330), поданий з заявою на отримання містобудівних умов та обмежень, 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 багатофункційного комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованим закладом дошкільної освіти, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Дж. Вашингтона, 7 та 7-Д в місті Львові зі знесенням існуючих споруд" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:05:007:0099 та 4610137200:05:007:0187), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ" (код ЄДРПОУ 20770094): Україна, 79032, Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7-Д та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО" (код ЄДРПОУ 35563330): Україна, 79022, Львівська обл., м. Львів, вул. Городоцька, буд. 174. 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.
  - 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 З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ" (код ЄДРПОУ 20770094) та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО" (код ЄДРПОУ 35563330), поданого з заявою на отримання містобудівних умов та обмежень, взяти участь у покращенні вулиці Дж. Вашингтона (у тому числі способом фінансування) в обсязі, не меншому ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019.
- 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

## Додаток 1

### ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

22 квітня 2025 № 402

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

на нове будівництво багатофункційного комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованим закладом дошкільної освіти, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Дж. Вашингтона, 7 та 7-Д в місті Львові зі знесенням існуючих споруд

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатофункційного комплексу житлових та нежитлових будівель з вбудованим закладом дошкільної освіти, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення на вул. Дж. Вашингтона, 7 та 7-Д в місті Львові зі знесенням існуючих споруд.

1.2. **Інформація про замовників** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ" (код ЄДРПОУ 20770094): Україна, 79032, Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7-Д та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО" (код ЄДРПОУ 35563330): Україна, 79022, Львівська обл., м. Львів, вул. Городоцька, буд. 174.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1252 га (кадастровий номер 4610137200:05:007:0099):

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

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,5942 га (кадастровий номер 4610137200:05:007:0187):

02.10 Для будівництва та 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-2 - зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення) та зона Ж-3 - зона багатоповерхової житлової забудови (5-10 пов.), 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 I. 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: цех заготовки труб літ. "З-2".

Площа: 230 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.07.2023 №338868413; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 04.07.2023, видавник: сторони підписування акту: Товариство з обмеженою відповідальністю "РЕНТГРУП" та Товариство з обмеженою відповідальністю "АРІЯ АВТО", справжність підписів представників яких засвідчено Моргуном О. С., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу за реєстр. №№1364, 1365.

Назва: матеріальний склад літ. "І-1".

Площа: 557,9 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.07.2023 №338877537; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 04.07.2023, видавник: сторони підписування акту: Товариство з обмеженою відповідальністю "ЯЛАВ І КО" та Товариство з обмеженою відповідальністю "АРІЯ АВТО", справжність підписів представників яких засвідчено Моргуном О. С., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу за реєстр. №№1366, 1367.

Назва: головна будівля МЗД літ. "Д-1".

Площа: 1390,8 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.07.2023 №338847325; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 04.07.2023, видавник: сторони підписування акту: Товариство з обмеженою відповідальністю "ВУЛИК" та Товариство з обмеженою відповідальністю "АРІЯ АВТО", справжність підписів представників яких засвідчено Моргуном О. С., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу за реєстр. №№1368, 1369.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:05:007:0099): договір оренди землі, серія та номер: Л-2717, виданий 01.08.2019, видавник: Львівська міська рада та ТзОВ "Високий Замок-БФ"; договір щодо внесення змін до договору, серія та номер: №Л-3307, виданий 24.02.2025, видавник: Львівська міська рада, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВИСОКИЙ ЗАМОК-БФ".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:05:007:0187): договір оренди землі, серія та номер: №Л-3308, виданий 24.02.2025, видавник: Львівська міська рада, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІЯ АВТО".

## **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):**

- 30,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів десятиповерхових секцій будівлі;
- 28,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 25,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмиповерхової секції будівлі;
- 21,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів семиповерхових секцій будівлі;
- 30,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 27,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції будівлі;
- 24,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах семиповерхових секцій будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 750 люд/га.**

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

- 2,70 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 2,30 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від семиповерхової секції (розташованої в південній частині ділянки);
- 26,10 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 25,20 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від семиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 5,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від семиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 5,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової секції (розташованої в північній частині ділянки);
- 8,90 м до межі земельної ділянки з північної сторони від дев'ятиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 14,50 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від дев'ятиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 17,40 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від дев'ятиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);

- 12,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 2,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 1,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від семиповерхової секції (розташованої в південній частині ділянки);
- 4,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від семиповерхової секції (розташованої в південній частині ділянки);
- 2,70 м до межі земельної ділянки з південної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 29,10 м до межі земельної ділянки з західної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 29,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від семиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 14,50 м до будівлі, що існує з північно-східної сторони від дев'ятиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 12,50 м до будівлі, що існує з південно-східної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 7,50 м до будівлі, що існує з південно-західної сторони від семиповерхової секції (розташованої в південній частині ділянки);
- 10,10 м до будівлі, що існує з південно-західної сторони від семиповерхової секції (розташованої в південній частині ділянки);
- 13,40 м до будівлі, що існує з південної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 11,20 м до будівлі, що існує з західної сторони від десятиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 12,80 м до будівлі, що існує з західної сторони від семиповерхової секції (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 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)” земельні ділянки розташовані 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 за межами буферної зони пам'ятки ЮНЕСКО – до 34 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.

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 проєктується, до існуючих інженерних мереж:** відповідно до чинних будівельних норм

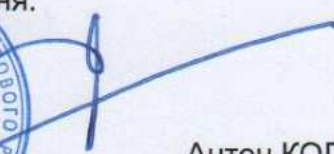
- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

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