



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

«11» червня 2025 р.

№ 466

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію нежитлової будівлі з надбудовою офісних приміщень та добудовою евакуаційної сходової клітки на вул. Промисловій, 53 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОТА" (код ЄДРПОУ 44530960) від 29.05.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3058-6580-2514-5580, 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)", беручи до уваги заяву-згоду приватного підприємства ВКФ "УКРПОЛІГРАФПОСТАЧ" (код ЄДРПОУ 22366902) щодо реконструкції нежитлової будівлі з надбудовою та прибудовою на вул. Промисловій, 53, 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 нежитлової будівлі з надбудовою офісних приміщень та добудовою евакуаційної сходової клітки на вул. Промисловій, 53 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:04:003:0078), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОТА" (код ЄДРПОУ 44530960): Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Промислова, буд. 53. 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", 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. У випадку втручання в елементи благоустрою прилеглої території, 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. У випадку втручання в елементи благоустрою прилеглої території звернутись в Шевченківську районну адміністрацію з відповідним листом для отримання дозвільних документів на влаштування благоустрою прилеглої території на вул. Промисловій (біля будинку №53).
- 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. У випадку втручання в елементи благоустрою прилеглої території, 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

11 червня 2025 № 466

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію нежитлової будівлі з надбудовою офісних приміщень та добудовою евакуаційної сходової клітки на вул. Промисловій, 53 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція нежитлової будівлі з надбудовою офісних приміщень та добудовою евакуаційної сходової клітки на вул. Промисловій, 53 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОТА" (код ЄДРПОУ 44530960): Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Промислова, буд. 53.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0324 га (кадастровий номер 4610137500:04:003:0078):

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Г-2 - зона центру ділової та громадської діяльності районного значення (підцентри), частково в межах зони ТР-2 - зона транспортної інфраструктури (вулична мережа), відповідно до детального плану території затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 06.12.2022 №2691 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Промислової, вул. Городницької, вул. Б. Януша, вул. Жовківської".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: приміщення, будівля літ. "А'-3".

Площа: 503.5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Промислова, буд. 53.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.01.2022 №295041942; протокол загальних зборів, серія та номер: 1, виданий 28.12.2021, видавник: ТзОВ "КОТА"; акт

приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: 1, виданий 12.01.2022, видавник: сторони.

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: Ш-4195, виданий 01.10.2019, видавник: Львівська міська рада, Товариство з обмеженою відповідальністю "Астероїд-Плюс"; інший тип договору, додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: Ш-4447, виданий 01.09.2022, видавник: Львівська міська рада, ТзОВ "Кота".

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 найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху будівлі;
- 10,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 62,80 %.

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 зі східної сторони від четвертого поверху будівлі;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від евакуаційної сходової клітки будівлі;
- 12,70 м до кута земельної ділянки з північної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 3,13 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від евакуаційної сходової клітки будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 12,70 м до будівлі, що існує з північної сторони;
- 8,00 м до будівлі, що існує з північно-західної сторони;
- 0,00 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-7 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного значення). Встановлено режим активного перетворення середовища.

Забезпечується:

– Охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

Забороняється:

- Зміни розпланування районів з історичною забудовою.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії «значна історична забудова».

Дозволяється:

– Винос чи перепрофілювання промислових підприємств. Модернізація існуючих підприємств.

- Санація територій від малоцінної утилітарної забудови.

- При виносі чи перепрофілюванні промислових підприємств необхідно проведення історико-архітектурних натурних досліджень заводських територій з метою виявлення цінних історичних об'єктів промислової архітектури, які підлягають вивченню та збереженню.

– Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови до верху огорожуючих конструкцій:

- на територіях багатоповерхової сучасної забудови – 21 м;
- в кварталах малоповерхової та садибної історичної забудови – 11 м;
- на територіях промислових підприємств – 14 м.

– Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт: заміна плоских дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.

– 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 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 зона регулювання забудови здебільшого знаходиться в межах 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

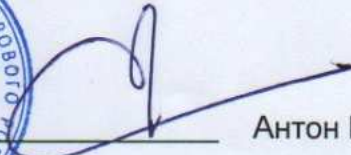
- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

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