



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

«25» червня 2025 р.

№ 475

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним навчальним закладом на вул. Кульпарківській, 93 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УКРТЕКСКОЛОП" (код ЄДРПОУ 32181056) від 11.06.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2664-4940-0751-9107, 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 05.06.2025 №5, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "УКРТЕКСКОЛОП" (код ЄДРПОУ 32181056), зареєстрований у Львівській міській раді від 23.06.2025 за номером №2-12702-Ф-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 багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним навчальним закладом на вул. Кульпарківській, 93 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд" кадастрові номери земельних ділянок: 4610136900:07:001:0031; 4610136900:07:001:0032; 4610136900:07:001:0033;

4610136900:07:001:0034), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УКРТЕКСКОЛОР" (код ЄДРПОУ 32181056): Україна, 79021, Львівська обл., м. Львів, вул. Кульпарківська, буд. 93. 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 товариства з обмеженою відповідальністю "УКРТЕКСКОЛОР" (код ЄДРПОУ 32181056), зареєстрованого у Львівській міській раді від 23.06.2025 за номером №2-12702-Ф-006, з урахуванням потреб громади у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури та перспектив розвитку суміжних територій, передбачити наявність медичних, освітніх, культурних, спортивних функцій в межах будівництва комплексу з детальним узгодженням реалізації проєкту вказаного спрямування.

Взяти зобов'язання щодо участі у фінансуванні будівельних робіт по об'єкту "Реконструкція з надбудовою Львівської школи мистецтв №11 на вул. вул. М. Кричевського, 61 у м. Львові" у сумі в розмірі 5 050 000,00 (п'ять мільйонів п'ятдесят тисяч) 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 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.

В. о.

Директора департаменту  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

**Додаток 1**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

25 червня 2025 № 475

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним навчальним закладом на вул. Кульпарківській, 93 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним навчальним закладом на вул. Кульпарківській, 93 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136900:07:001:0031; 4610136900:07:001:0032; 4610136900:07:001:0033; 4610136900:07:001:0034).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УКРТЕКСКОЛОР" (код ЄДРПОУ 32181056): Україна, 79021, Львівська обл., м. Львів, вул. Кульпарківська, буд. 93.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,049 га (кадастровий номер 4610136900:07:001:0031):

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

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1194 га (кадастровий номер 4610136900:07:001:0032):

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;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1919 га (кадастровий номер 4610136900:07:001:0033):

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;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,9181 га (кадастровий номер 4610136900:07:001:0034):

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 Ж-5-1 - зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови із вбудованими закладами обслуговування (від 4 до 10 пов. із окремими будівлями до 16 пов. та дитячими садками згідно рішення ДПТ), частково зона ТР-2 - зона транспортної інфраструктури (вулична мережа), відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 07.10.2016 №916 "Про затвердження детального плану території, обмеженої вул. Кульпарківською, залізничною колією, вул. С. Боткіна".

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

Назва: гаражі літ. "К-1" з крановою естакадою залізобетонного цеху літ. "К".

Площа: літ. "К-1" 204,7 кв.м, літ. "К" 2775,0 кв м.

Адреса: м. Львів, вул. Кульпарківська, буд. 93.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.10.2021 №281325668; договір купівлі-продажу, нерухомого майна, серія та номер: 7763, виданий 26.10.2021, видавник: Стефанюк О. І., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:001:0031): витяг з Державного реєстру речових прав від 24.10.2024 №400660275; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3417, виданий 01.10.2024, видавник: Львівська міська рада, ТОВ "УКРТЕКСКОЛОР".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:001:0032): витяг з Державного реєстру речових прав від 24.10.2024 №400655273; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3416, виданий 01.10.2024, видавник: Львівська міська рада, ТОВ "УКРТЕКСКОЛОР".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:001:0033): витяг з Державного реєстру речових прав від 24.10.2024 №400638715; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3415, виданий 01.10.2024, видавник: Львівська міська рада, ТОВ "УКРТЕКСКОЛОР".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:001:0034): витяг з Державного реєстру речових прав від 24.10.2024 №400647543; договір оренди землі, серія та номер: Ф-3414, виданий 01.10.2024, видавник: Львівська міська рада, ТОВ "УКРТЕКСКОЛОР".

## 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):**

- 21,0 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі;
- 19,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парпетів шостого поверху будівлі;
- 15,9 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парпетів п'ятого поверху будівлі;
- 10,6 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів триповерхової будівлі дитячого дошкільного закладу.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 24,2 %.**

2.3. **Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 350 люд/га.**

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

- 14,00 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони від шестиповерхового будинку;
- 15,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від шестиповерхового будинку (в частині блокування до дошкільного навчального закладу);
- 20,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від дошкільного навчального закладу;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від шестиповерхового будинку ;
- 24,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхового будинку;
- 30,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхового будинку (в частині блокування до дошкільного навчального закладу);
- 10,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута дошкільного навчального закладу;
- 20,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від дошкільного навчального закладу;
- 30,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута дошкільного навчального закладу;
- 13,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136900:07:001:0034) з південної сторони від шестиповерхового будинку (в частині блокування до дошкільного навчального закладу);
- 14,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136900:07:001:0034) з південно-західної сторони від шестиповерхового будинку;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від шестиповерхового будинку;
- 28,00 м до будівлі, що існує з західної сторони від шестиповерхового будинку;
- 15,00 м до будівлі, що існує з північно-західної сторони від шестиповерхового будинку;

- 24,00 м до будівлі, що існує з північної сторони від шестиповерхового будинку;
- 24,44 м до будівлі, що існує з північно-східної сторони від дошкільного навчального закладу;
- 20,00 м до будівлі, що існує зі східної сторони від дошкільного навчального закладу.

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 Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 “Про затвердження науково-проектної 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)” земельні ділянки розташовані в зоні Р-18 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режими обмеженого та активного перетворення в залежності від характеру існуючого середовища. Забезпечується охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій. Передбачено винос або модернізацію 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.

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.

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ