



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.

№ 476

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію з розширенням літери "Б-2" (кімнати відпочинку з адмінприміщеннями) під склади на земельній ділянці по вул. Пластова 2, к.н. 4610137200:08:009:0328 у м. Львові Львівської міської територіальної громади"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТРАКТ-БУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 45816413), Палки Олександри Володимирівни (код РНОКПП 2062302844), ГАПИ НАТАЛІЇ ПЕТРІВНИ (код РНОКПП 2979601900) від 11.06.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2603-0265-8306-1587, 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)", 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 з розширенням літери "Б-2" (кімнати відпочинку з адмінприміщеннями) під склади на земельній ділянці по вул. Пластова 2, к.н. 4610137200:08:009:0328 у м. Львові Львівської міської територіальної громади", замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТРАКТ-БУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 45816413), Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. Пластова, будинок 2, Палка Олександра Володимирівна (код

РНОКПП 2062302844), Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. С. Петлюри, будинок 47/10, ГАПА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА (код РНОКПП 2979601900): Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. Холмська, будинок 12 а, 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 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. 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.
 - 4.7. 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 зніманих та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".

- 4.8. 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 № 476

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

на реконструкцію з розширенням літери "Б-2" (кімнати відпочинку з адмінприміщеннями) під склади на земельній ділянці по вул. Пластова 2, к.н. 4610137200:08:009:0328 у м. Львові Львівської міської територіальної громади

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція з розширенням літери "Б-2" (кімнати відпочинку з адмінприміщеннями) під склади на земельній ділянці по вул. Пластова 2, к.н. 4610137200:08:009:0328 у м. Львові Львівської міської територіальної громади.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНТРАКТ-БУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 45816413), Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. Пластова, будинок 2, Палка Олександра Володимирівна (код РНОКПП 2062302844), Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. С. Петлюри, будинок 47/10, ГАПА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА (код РНОКПП 2979601900): Україна, Львівська обл., м. Львів, вул. Холмська, будинок 12 а.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,5196 га (кадастровий номер 4610137200:08:009:0328):

12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: КС-5 - зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації (нормативна С33 до 50 м), відповідно до плану зонування Личаківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 01.12.2016 № 1283 «Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг) Том І. 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: кімната відпочинку з адмінприміщеннями (літ. "Б-2").

Площа: 144.3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Пластова, будинок 2.

Документи на будівлю: інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 13.05.2025 №426550098; акт приймання-передачі, серія та номер: 1229-1230, виданий 25.03.2025, видавник: Юзва Н.Б., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 19.06.2025 №432097650; договір оренди землі, серія та номер: Л-3265, виданий 29.11.2024, видавник: Львівська міська рада, Попов Сергій Валерійович, Гапа Наталія Петрівна, Палка Олександра Володимирівна.

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):

- 13,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху триповерхової частини будівлі;
- 11,63 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів четвертого поверху чотириповерхової частини будівлі;
- 10,44 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху чотириповерхової частини будівлі;
- 9,37 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху чотириповерхової частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 67 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – для даного об'єкта не регламентується.

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

- 0,0 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута чотириповерхової частини будівлі;
- 0,0 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута триповерхової частини будівлі;
- 3,96 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-східного кута першого поверху триповерхової частини будівлі;
- 0,0 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 0,0 м до червоної лінії вулиці зі західної сторони;

- 3,91 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 13,58 м до межі земельної ділянки з північної сторони від першого поверху триповерхової частини будівлі;
- 10,37 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 4,18 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 6,5 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута триповерхової частини будівлі;
- 0,0 м до межі земельної ділянки з південної сторони від чотириповерхової частини будівлі;
- 0,0 м блокується до будівлі, що існує зі східної сторони;
- 8,00 м до будівлі, що існує з південної сторони від південно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 8,00 м до будівлі, що існує з південної сторони.

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)" земельна ділянка розташована в зоні Р-7 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного значення). Встановлено режим активного перетворення середовища. Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови до верху огорожуючих конструкцій на територіях промислових підприємств – 14 м. 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.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ