



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

«30» червня 2025 р.

№ 483

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво апарт-готелю із вбудованим спортзалом, косметологічним закладом, комерційними приміщеннями та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на вул. Бойківській 5 у м.Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛКОМ" (код ЄДРПОУ 13815904) від 16.06.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6123-1055-1802-7993, 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 та гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛКОМ" (код ЄДРПОУ 13815904), зареєстрований у Львівській міській раді від 30.06.2025 за номером №2-13165-Ф-39, 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 апарт-готелю із вбудованим спортзалом, косметологічним закладом, комерційними приміщеннями та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на вул. Бойківській 5 у м.Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:05:004:0005), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛКОМ" (код ЄДРПОУ 13815904): Україна, 79044, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ БОЙКІВСЬКА, будинок 5. 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛКОМ" (код ЄДРПОУ 13815904), зареєстрованого у Львівській міській раді від 30.06.2025 за номером №2-13165-Ф-39, долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської міської територіальної громади в розмірі не меншому, ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 року. В межах частини гарантійних зобов'язань розробити проєктно-кошторисну документацію на реконструкцію вул. Бойківської.
  - 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.

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

30 червня 2025 № 483

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

на нове будівництво апарт-готелю із вбудованим спортзалом, косметологічним закладом, комерційними приміщеннями та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на вул. Бойківській 5 у м.Львові

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво апарт-готелю із вбудованим спортзалом, косметологічним закладом, комерційними приміщеннями та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на вул. Бойківській 5 у м.Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАЛКОМ" (код ЄДРПОУ 13815904): Україна, 79044, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ БОЙКІВСЬКА, будинок 5.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1892 га (кадастровий номер 4610136900:05:004:0005):

03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Г-2 - зона центру ділової та громадської діяльності районного значення (підцентри), відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 23.09.2016 №852 "Про затвердження детального плану території на вул. Бойківській".

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

Назва: металевий склад.

Площа: 764,2 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Бойківська, будинок 5.

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 26.06.2025 №432993561; договір продажу майна, серія та номер: б/н, виданий 20.11.2000, видавник: ДП "Львівприлад"/ ТзОВ"Галком"; акт

приймання-передачі, серія та номер: б/г, виданий 24.11.2000, видавник: ДП "Львівприлад"/ ТзОВ"Галком".

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 23.06.2025 №432468996; договір оренди, землі, серія та номер: Ф-2879, виданий 27.11.2015, видавник: сторони.

## **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 найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання шостого поверху будівлі;
- 20,82 м найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху будівлі;
- 14,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху будівлі;
- 12,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів четвертого поверху будівлі;
- 8,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху будівлі;
- 8,21 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів другого поверху будівлі;
- 5,37 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів другого поверху будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 82 %.**

**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 з західної сторони;
- 1,99 м від цокольної одноповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 14,27 м від північно-західного кута двоповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 12,63 м від північно-східного кута двоповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 18,79 м від триповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 29,97 м від шестиповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з північної сторони;

- 0,00 м від цокольної одноповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 17,75 м від двоповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 16,77 м від триповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 9,13 м від північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 6,45 м від шестиповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 3,57 м від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки зі південної сторони;
- 0,00 м від шестиповерхової частини будівлі до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 9,99 м від цокольної одноповерхової частини будівлі до будівлі, що існує з північної сторони;
- 21,03 м від двоповерхової частини будівлі до будівлі, що існує з північної сторони;
- 14,18 м від північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі до будівлі, що існує зі східної сторони;
- 17,49 м від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі до будівлі, що існує з південної 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-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)” земельна ділянка розташована в зоні Л-6 - зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). У межі зони охоронюваного ландшафту увійшли забудовані території, на яких встановлюється режим обмеженого перетворення середовища: на ділянках багатоповерхової забудови (6-9 поверхів) висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 21 м до верху огорожуючих конструкцій; на ділянках

малоповерхової забудови (1-3 поверхи) висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 14 м до верху огорожуючих конструкцій; реконструкція будівель, що мають висоту більше 21 м, дозволяється в межах існуючих огорожуючих конструкцій. В межах зони охоронюваного ландшафту забезпечується охорона переважно природного оточення пам'яток культурної спадщини, передбачається збереження та відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту, ліквідація та нейтралізація будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт. Визначена зона охоронюваного ландшафту 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 зон 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