



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

«18» серпня 2025 р.

№ 523

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію навчально-виробничого комплексу "Електрон" в інноваційний науково-дослідний освітній центр з підземними автостоянками та перенесенням існуючої трансформаторної підстанції за адресою: вул. Генерала Чупринки, 130 у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Електрон-Екосіті" (код ЄДРПОУ 44368084) від 04.08.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:1863-2586-4749-5818, 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, 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 навчально-виробничого комплексу "Електрон" в інноваційний науково-дослідний освітній центр з підземними автостоянками та перенесенням існуючої трансформаторної підстанції за адресою: вул. Генерала Чупринки, 130 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:04:002:0078), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Електрон-Екосіті" (код ЄДРПОУ 44368084): Україна, 79057, Львівська обл., м. Львів, вул. ген. Т. Чупринки Т., буд. 130. 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, 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. 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 знімачь 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.

Директор департаменту -  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

## Додаток 1

### ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

18 серпня 2025 № 523

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

на реконструкція навчально-виробничого комплексу "Електрон" в інноваційний науково-дослідний освітній центр з підземними автостоянками та перенесенням існуючої трансформаторної підстанції за адресою: вул. Генерала Чупринки, 130 у м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реконструкція навчально-виробничого комплексу "Електрон" в інноваційний науково-дослідний освітній центр з підземними автостоянками та перенесенням існуючої трансформаторної підстанції за адресою: вул. Генерала Чупринки, 130 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Електрон-Екосіті" (код ЄДРПОУ 44368084): Україна, 79057, Львівська обл., м. Львів, вул. ген. Т. Чупринки Т., буд. 130.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 1,2133 га (кадастровий номер 4610136900:04:002:0078):

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-3 - зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти, відповідно до плану зонування території Франківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території міста Львова: Франківський та Сихівський райони" 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: будівля, літ. "А"-4.

Площа: 5256,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Чупринки Т. генерала, буд. 130.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.05.2021 №255861251; Рішення про створення (заснування) Товариства з обмеженою відповідальністю "Електрон-Екосіті", серія та номер: № 1, виданий 31.03.2021, видавник: ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПАТ "КОНЦЕРН-ЕЛЕКТРОН"-НАВЧАЛЬНИЙ НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ КОМПЛЕКС "ЕЛЕКТРОН"; Акт передачі-приймання, серія та номер: б/н, виданий 05.05.2021, видавник: ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПАТ "КОНЦЕРН-ЕЛЕКТРОН"-НАВЧАЛЬНИЙ НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ КОМПЛЕКС "ЕЛЕКТРОН", Товариство з обмеженою відповідальністю "Електрон-Екосіті".

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 16.03.2024 №370119961; Договір оренди землі, серія та номер: Ф-2977, виданий 01.03.2017, видавник: Львівська міська рада, ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПАТ "КОНЦЕРН-ЕЛЕКТРОН"-НАВЧАЛЬНИЙ НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ КОМПЛЕКС "ЕЛЕКТРОН", у книзі записів реєстрації Договорів оренди землі Ф-3 вчинено запис; договір щодо внесення змін до договору, серія та номер: б/н, виданий 01.03.2024, видавник: Львівська міська рада, ННВК "ЕЛЕКТРОН", ТОВ "Електрон-Екосіті", (Додаткова угода до договору оренди землі, зареєстрованого у Львівській міській раді від 01.03.2017 року № Ф-2977 та у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права 06.04.2017 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1220412546101, номер запису про інше речове право 19892879) в зв'язку зі зміною сторони орендаря.) Додаткова угода зареєстрована у Львівській міській раді 01 березня 2024 року за № Ф-3340, про що у книзі записів реєстрації договорів оренди землі Ф-3 вчинено запис.

## **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):**

- 29,90 м (існуюча) від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхової частини будівлі (зі сторони вул. ген. Т. Чупринки);
- 26,60 м (існуюча) від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхової частини будівлі (зі сторони внутрішнього двору);
- 25,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини будівлі (зі сторони вул. ген. Т. Чупринки);
- 22,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини будівлі (зі сторони внутрішнього двору);
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини будівлі (зі сторони вул. ген. Т. Чупринки);
- 18,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини будівлі (зі сторони внутрішнього двору).

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 52,60 %.**

**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:**

- 8,99 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,05 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-західного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,13 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,95 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від шестиповерхової частини будівлі;
- 13,41 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 9,03 м до межі земельної ділянки з західної сторони від західного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 12,14 м до межі земельної ділянки з західної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 17,21 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 9,95 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північного кута будівлі;
- 33,01 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 33,66 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 35,95 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхової частини будівлі;
- 37,44 м до межі земельної ділянки з північної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 8,99 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,05 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-західного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,13 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 11,95 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової частини будівлі;
- 13,41 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 16,22 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 18,95 м до межі земельної ділянки з південної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 20,60 м до межі земельної ділянки з південної сторони від шестиповерхової частини будівлі;

- 22,08 м до межі земельної ділянки з південної сторони від семиповерхової частини будівлі;
- 10,24 м до будівлі, що існує з північної сторони;
- 30,91 м до будівлі, що існує з південно-західної 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 Л-6 - зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). 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. Заходами щодо збереження ландшафту забезпечується охорона цінних особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності, відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

В межах визначеної території забезпечується охорона археологічного культурного шару II-ї та III-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій (Див. розділ 4.6).

На територіях та об'єктах природно-заповідного фонду: дендропарк імені Бенедикта Дибовського, Ботанічний сад Львівського державного лісотехнічного університету – забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно вплинути на стан природних та історико-культурних комплексів і об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду забезпечується шляхом:

- встановлення заповідного режиму;
- організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів;
- проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання;

– додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проєктної і проєктно-планувальної документації, землевпорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду з додержанням вимог, встановлених Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та іншими актами законодавства України, можуть використовуватися:

- у природоохоронних цілях;
- у науково-дослідних цілях;
- в оздоровчих та інших рекреаційних цілях;
- в освітньо-виховних цілях;
- для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

На територіях та об'єктах природно-заповідного фонду забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

Забезпечується:

- охорона природного та переважно природного середовища;
- збереження цінних природних і пейзажних якостей ландшафту;
- збереження цінних видів на пам'ятки та об'єкти природного ландшафту;
- охорона особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності.

Забороняється:

- зменшення територій парків;
- будівництво нових капітальних споруд;
- господарська діяльність, яка не відповідає умовам збереження природного ландшафту та паркового середовища.

Дозволяється:

- використання території як рекреаційної зони загального користування;
- догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу замість аварійних та загиблих, заходи щодо запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів;
- реконструкція чи модернізація існуючих капітальних паркових споруд без збільшення їх габаритів;
- проведення робіт з озеленення та благоустрою паркової території, реконструкції покриття паркових алей та доріжок, встановлення паркових меблів та приладів зовнішнього освітлення за спеціальними проєктами, погодженими згідно з чинним законодавством;
- встановлення тимчасових конструкцій та некапітальних споруд на період проведення масових заходів з наступних їх демонтажем;
- ліквідація чи візуальна нейтралізація будівель і споруд, що спотворюють ландшафт;
- захист територій від зсувів та розмиву;
- укріплення схилів, ярів, їх озеленення;
- проведення робіт з укріплення берегів та розчистки водних об'єктів (озер, ставків);
- проведення робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій парків.

У межі зони охоронюваного ландшафту увійшли забудовані території, на яких встановлюється режим обмеженого перетворення середовища:

– реконструкція будівель, що мають висоту більше 21 м, дозволяється в межах існуючих огорожуючих конструкцій.

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.

Директор департаменту -  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ