



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

«21» серпня 2025 р.

№ 527

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункціонального паркінгу з автомобільною естакадою, вбудованими об'єктами громадського та інженерного призначення по вул. залізнична, 7 у м. Львів"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛОБУДІНВЕСТ ЛВ" (код ЄДРПОУ 35749016) від 07.08.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3820-6583-5920-7134, 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 "Нове будівництво багатофункціонального паркінгу з автомобільною естакадою, вбудованими об'єктами громадського та інженерного призначення по вул. залізнична, 7 у м. Львів" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136300:01:004:0058 та 4610136300:02:005:0020), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛОБУДІНВЕСТ ЛВ" (код ЄДРПОУ 35749016): Україна, 81200, Львівська обл., м. Перемишляни, вул. Міжгірська, буд. 8В. 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 знімків 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

21 серпня 2025 № 527

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

на нове будівництво багатофункціонального паркінгу з автомобільною естакадою, вбудованими об'єктами громадського та інженерного призначення по вул. Залізнична, 7 у м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатофункціонального паркінгу з автомобільною естакадою, вбудованими об'єктами громадського та інженерного призначення по вул. Залізнична, 7 у м. Львів.

1.2. **Інформація про замовника** – товариство з обмеженою відповідальністю "ЖИТЛОБУДІНВЕСТ ЛВ" (код ЄДРПОУ 35749016): Україна, 81200, Львівська обл., м. Перемишляни, вул. Міжгірська, буд. 8В.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,3104 га (кадастровий номер 4610136300:01:004:0058):

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;

цільове призначення земельної ділянки площею 4,5999 га (кадастровий номер 4610136300:02:005:0020):

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 Г-6 - торговельні зони відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 19.12.2024 №5787 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Залізничної, вул. Левандівської, залізничної колії".

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

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:01:004:0058): витяг з Державного реєстру речових прав від 27.07.2023 №340619495; договір оренди землі, серія та номер: 3-4463, виданий 14.07.2023, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА

РАДА, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛОБУДІНВЕСТ ЛВ".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:02:005:0020): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 29.08.2019 №179056150; договір суборенди землі, серія та номер: б/н, виданий 23.07.2019, видавник: ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ТОРГОВИЙ ЦЕНТР "А" та ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЖИТЛОБУДІНВЕСТ".

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 триповерхової частини будівлі (зі східної сторони);
- 12,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі (з західної сторони).

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 12,00 %.

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:

- 34,55 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 38,20 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 0,79 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 6,23 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 34,55 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 38,20 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 8,33 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 10,72 м до будівлі, що існує з північної сторони;
- 20,10 м до будівлі, що існує зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 21,00 м до будівлі, що існує зі східної сторони;
- 20,70 м до будівлі, що існує зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 0,00 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)" земельні ділянки розташовані в зоні Р-23 - зона регулювання забудови для пам'ятки національного значення. Встановлено режим активного перетворення існуючого середовища, спрямованість якого – збереження домінантної ролі в ландшафтно-архітектурній композиції Львова Кортумової гори, а також ревалоризація території периферії історичного Краківського передмістя, яка бере участь у формуванні загальнономіських панорам. Передбачено винос або модернізацію промислових підприємств. Висота нової та реконструйованої забудови обмежується 21 м. Забезпечується охорона археологічного культурного шару II-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

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