



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

« 15 » вересня 2025 р.

№ 542

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію будівлі корпусу №9 з пристосуванням під виставковий-концертний зал з влаштуванням прибудови зі збірно-розбірних конструкцій по вул. Старознесенській 24-26 у місті Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІФЕСТрепаблік" (код ЄДРПОУ 38370237) від 01.09.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2115-5871-8747-5882, 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 21.08.2025 №8, висновок офісу охорони культурної спадщини від 02.07.2025 №0004-вих-96805 та лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІФЕСТрепаблік" (код ЄДРПОУ 38370237), зареєстрований у Львівській міській раді від 09.09.2025 за номером №2-18098-39, 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 "Реконструкцію будівлі корпусу №9 з пристосуванням під виставковий-концертний зал з влаштуванням прибудови зі збірно-розбірних конструкцій по вул. Старознесенській 24-26 у місті Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:08:011:0088), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІФЕСТрепаблік" (код ЄДРПОУ 38370237):

Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Старознесенська, будинок 24-26.
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

15 вересня 2025 № 542

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

на реконструкцію будівлі корпусу №9 з пристосуванням під виставковий-концертний зал з влаштуванням прибудови зі збірно-розбірних конструкцій по вул. Старознесенській 24-26 у місті Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція будівлі корпусу №9 з пристосуванням під виставковий-концертний зал з влаштуванням прибудови зі збірно-розбірних конструкцій по вул. Старознесенській 24-26 у місті Львові.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІФЕСТрепаблік" (код ЄДРПОУ 38370237): Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Старознесенська, будинок 24-26.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 1,6308 га (кадастровий номер 4610137200:08:011:0088):

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.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона В-5-1-р - зона підприємств без шкідливого впливу на довкілля, відповідно до плану зонування території 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: будівлі та споруди майнового комплексу.

Площа: 11864,8 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Старознесенська, буд. 24-26.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 21.12.2023 №359464501; договір купівлі-продажу, нерухомого майна, серія та номер: 4899, виданий 12.10.2012, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Тертична Е.В.; декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: ЛВ143162001979, виданий 18.07.2016, видавник: Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю у м.Львові; декларація про готовність об'єкта до експлуатації, який належить до I-II категорії складності, серія та номер: ЛВ142170370086, виданий 06.02.2017, видавник: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м.Львові; Лист, серія та номер: Д5КБ13-300, виданий 14.03.2019, видавник: АТ "Раффайзен Банк Аваль"; Лист, серія та номер: б/н, видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю "Стакар девелопмент"; технічний паспорт, серія та номер: 491, виданий 10.01.2019, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради "Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки"; декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: ЛВ141190560852, виданий 25.02.2019, видавник: Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м. Львові, Документ отримано з ЄРД; Лист, серія та номер: Д5-КБ/3-378, виданий 28.03.2019, видавник: АТ "РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ"; Довідка, серія та номер: юр2/929, виданий 27.09.2016, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради "Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки"; Довідка, серія та номер: юр2/623, виданий 02.10.2018, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради «Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки»; Довідка, серія та номер: юр2/622, виданий 02.10.2018, видавник: Обласне комунальне підприємство Львівської обласної ради «Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки»; документ, отриманий на запит державного реєстратора прав на нерухоме майно, серія та номер: 241, виданий 11.10.2023, видавник: ТОВ "Сорока Урбан Девелопмент Груп", дозвіл на проведення будівельних робіт з перепланування, які не потребують отримання документів дозвільного характеру № 223-ЛВ/3-115 від 09.10.2023 АТ "Райффайзен Банк"; технічний паспорт, серія та номер: ТІ01:5638-0785-2134-5385, виданий 12.12.2023, видавник: ЄДЕССБ, Документ отримано з ЄДЕССБ; документ, отриманий на запит державного реєстратора прав на нерухоме майно, серія та номер: 189-1/1565, виданий 17.11.2023, видавник: АТ "Райффайзен Банк".

Документи на земельну ділянку: договір оренди, серія та номер: Л-1785, виданий 07.06.2013, видавник: Львівська міська рада; інший тип договору, Зміни до договору оренди земельної ділянки, серія та номер: Л-2364, виданий 01.09.2015, видавник: Львівська міська рада, ТзОВ "ІФЕСТрепаблiк"; інший тип договору, Додаткова угода до договору оренди землі, серія та номер: Л-2975, виданий 29.05.2023, видавник: Львівська міська рада, ТзОВ "ІФЕСТрепаблiк".

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):

- 13,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів виходу на дах будівлі (існуюча);

- 9,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі (існуюча).

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 35,10 %.

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:

- 6,90 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута частини будівлі, що реконструюється;
- 7,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута частини будівлі, що реконструюється;
- 34,45 м до будівлі, що існує зі східної 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- 4 - зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). Режими встановлено у відповідності до існуючого функціонального використання територій.

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

3.5. Території промислових та комунально-складських підприємств знаходяться по вулицях Кордуби, Заклинських, Опришківська.

Дозволяється:

- Реконструкція існуючих споруд без збільшення висотних параметрів. Винос чи перепрофілювання промислових підприємств. Модернізація існуючих підприємств. При виносі чи перепрофілюванні промислових підприємств необхідно проведення історико-архітектурних натурних досліджень заводських територій з метою виявлення історичних об'єктів промислової архітектури, які підлягають вивченню та збереженню.
 - Санація територій від малоцінної утилітарної забудови, благоустрій та озеленення.
- На всій території зони охоронюваного ландшафту у разі необхідності розміщення підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти

культурної спадщини, оцінка якого надається за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Визначена зона охоронюваного ландшафту 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 проектується, 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