



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

«2» жовтня 2025 р.

№ 559

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункційної будівлі на вулиці Замарстинівській 37 у місті Львові"

Розглянувши звернення РЕЛІГІЙНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ "ХРИСТІЯНСЬКА ЦЕРКВА "ДЖЕРЕЛО ЖИТТЯ" У М. ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 13806420) від 18.09.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4369-8498-5865-5764, 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 03.07.2025 №6, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підpunkту 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 багатофункційної будівлі на вулиці Замарстинівській 37 у місті Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:03:001:0045), замовник: РЕЛІГІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ "ХРИСТІЯНСЬКА ЦЕРКВА "ДЖЕРЕЛО ЖИТТЯ" У М. ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 13806420): Україна, 79019, Львівська обл., м. Львів, вул. Замарстинівська, буд. 37. 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 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

2 вересня 2025 № 559

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

на нове будівництво багатофункційної будівлі на вулиці Замарстинівській 37 у місті Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатофункційної будівлі на вулиці Замарстинівській 37 у місті Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – РЕЛІГІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ "ХРИСТИЯНСЬКА ЦЕРКВА "ДЖЕРЕЛО ЖИТТЯ" У М. ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 13806420): Україна, 79019, Львівська обл., м. Львів, вул. Замарстинівська, буд. 37.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,3479 га (кадастровий номер 4610137500:03:001:0045):

03.04 Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Г-2 - зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення, відповідно до плану зонування території Шевченківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський 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:**

Документи на земельну ділянку: державний акт на право постійного користування землею, серія та номер: І-ЛВН№004097, виданий 04.12.2001, видавник: Департамент землеустрою та планування забудови міста.

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):**

- 13,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху будівлі;

- 10,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів другого поверху будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 38,00 %.

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:

- 42,70 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 45,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 1,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 36,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 26,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 8,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 26,50 м до будівлі, що існує з південної сторони;
- 15,00 м до будівлі, що існує з південно-західної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 20,70 м до будівлі, що існує з західної 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 Р-6 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим

регенерації та активного перетворення в залежності від характеру існуючого середовища.

Забезпечується:

- Збереження і закріплення в панорамах, що розкриваються з північних околиць Львова, доміантного значення Замкової гори та архітектурно-ландшафтного комплексу центральної частини міста, а також зон видимості та видових осей, спрямованих на ландшафтну доміанту – Замкову гору.
- Збереження загальноміських панорам, які відкриваються з підвищених точок огляду, оскільки дана територія відноситься до зони формування загальноміських панорам.
- Охорона археологічного культурного шару II-ї та III-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій (Див. розділ 4.6).

Забороняється:

- Зміни розпланування та парцеляції кварталів з історичною забудовою.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії «значна історична забудова».

Дозволяється:

- Санація територій від малоцінної утилітарної забудови.
 - Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків категорій «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Нове будівництво на вільних ділянках та замість втрачених або малоцінних будівель для формування завершеного характеру забудови вулиць.
- Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови до верху огорожуючих конструкцій:
 - на територіях багатоповерхової сучасної забудови – 21 м;
 - в кварталах малоповерхової та садибної забудови – 11 м;
 - на територіях промислових підприємств – 14 м.
- Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт:
 - заміна пласких дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.
 - Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів і покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
 - При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, оцінка якому 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 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

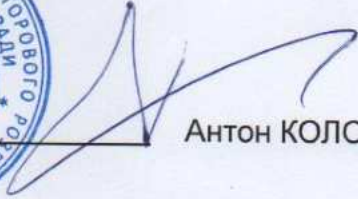
- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

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.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова




Антон КОЛОМЄЙЦЕВ