



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» жовтня 2025 р.

№ 576

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію корпусу Молодіжного навчального центру ім. св. Івана Боско та нове будівництво ораторії Христа Учителя на вул. Кривчицька Дорога, 17-А у м. Львові"

Розглянувши звернення Релігійної організації "Релігійне управління монастирів Салезіанського згромадження Східного обряду в Україні, Української Греко-Католицької Церкви" (код ЄДРПОУ 26360983) від 07.10.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8141-7843-0425-6007, 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 "Реконструкцію корпусу Молодіжного навчального центру ім. св. Івана Боско та нове будівництво ораторії Христа Учителя на вул. Кривчицька Дорога, 17-А у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:07:005:0077 та 4610137200:07:005:0048), замовник: Релігійна організація "Релігійне управління монастирів Салезіанського згромадження Східного обряду в Україні, Української Греко-Католицької Церкви" (код ЄДРПОУ 26360983): Україна, 79014, Львівська обл., м. Львів, вул. Личаківська, буд. 175. 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 знімів 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 жовтня 2025 № 576

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію корпусу Молодіжного навчального центру ім. св. Івана Боско та нове будівництво ораторії Христа Учителя на вул. Кривчицька Дорога, 17-А у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція корпусу Молодіжного навчального центру ім. св. Івана Боско та нове будівництво ораторії Христа Учителя на вул. Кривчицька Дорога, 17-А у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – Релігійна організація "Релігійне управління монастирів Салезіанського згромадження Східного обряду в Україні, Української Греко-Католицької Церкви" (код ЄДРПОУ 26360983): Україна, 79014, Львівська обл., м. Львів, вул. Личаківська, буд. 175.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,7273 га (кадастровий номер 4610137200:07:005:0077):

03.04 Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4598 га (кадастровий номер 4610137200:07:005:0048):

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-3- зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти, 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 I. 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: корпус Молодіжного навчального центру ім. св. Івана Боско.

Площа: 2050,9 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Кривчицька Дорога, буд. 17-А.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 13.08.2025 №439349448; свідоцтво про право власності, серія та номер: ЛР1165, виданий 22.03.2010, видавник: Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:005:0077): витяг з Державного реєстру речових прав від 25.07.2024 №388340449; державний акт на право постійного користування землею, серія та номер: І-ЛВ001501, виданий 14.05.1996, видавник: Департамент землеустрою та планування забудови міста виконкому Львівської міської ради народних депутатів.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:005:0048): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 08.02.2021 №243470431; державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, серія та номер: ЯЯ№188505, виданий 24.02.2012, видавник: Львівська міська рада.

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):

- 19,25 м від найнижчої проєктованої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі навчального центру;
- 16,25 м від найнижчої проєктованої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі навчального центру;
- 15,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі навчального центру;
- 12,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі навчального центру;
- 11,50 м від найнижчої проєктованої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі ораторії.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 39,85 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – для даного об'єкта не регламентується.

2.4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

- 6,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі навчального корпусу;
- 29,50 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від будівлі навчального корпусу;
- 50,50 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від будівлі навчального корпусу;

- 20,90 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від будівлі навчального корпусу;
- 4,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будівлі навчального корпусу;
- 12,40 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від будівлі ораторії;
- 12,00 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від будівлі ораторії;
- 72,00 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від будівлі ораторії;
- 8,00 м до будівлі, що існує з північно-західної сторони від будівлі навчального центру;
- 11,60 м до будівлі, що існує з південно-східної сторони від будівлі навчального центру;
- 22,60 м до будівлі, що існує з південно-східної сторони від будівлі ораторії;
- 31,00 м до будівлі, що існує з південної сторони від будівлі ораторії.

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-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-11 -зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим обмеженого перетворення існуючого середовища.

Забезпечується:

- Збереження візуальних точок та вісей, які відкриваються на ландшафтно-архітектурний комплекс історичного центру Львова з західного та південно-західного напрямку.
- Збереження загальноміських панорам, у формуванні яких беруть участь території історичних місцевостей Нижнього Личакова та Кривчиць, що сприймаються з підвищених точок огляду.
- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження успадкованого традиційного малоповерхового характеру садибної забудови, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Збереження форм природного ландшафту та озеленених територій.

- Сприятливі умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії «значна історична забудова».
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення великогабаритних споруд технічної інфраструктури.

Дозволяється:

- Винос чи перепрофілювання промислових та складських підприємств. Модернізація існуючих підприємств. 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 з сучасною житловою забудовою по вул. Глинянський Тракт – 21м;
- в кварталах малоповерхової та садибної історичної 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 територія зони регулювання забудови частково увійшла до меж 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 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