



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

«3» листопада 2025 р.

№ 586

**Про внесення змін до містобудівних умов та обмежень, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 06.01.2023 №7 "Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на реконструкцію ЛМКП "Львівтеплоенерго" системи теплопостачання СЗШ № 67 із застосуванням альтернативних видів палива та влаштування спортивних об'єктів на вул. Сяйво, 18 у м. Львові"**

Розглянувши звернення Львівського міського комунального підприємства "Львівтеплоенерго" (код ЄДРПОУ 05506460) від 10.10.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером ЗМ01:0121-1127-6841-5707, 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. Внести зміни до містобудівних умов і обмежень, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 06.01.2023 №7 "Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на реконструкцію ЛМКП "Львівтеплоенерго" системи теплопостачання СЗШ № 67 із застосуванням альтернативних видів палива та

влаштування спортивних об'єктів на вул. Сяйво, 18 у м. Львові" та викласти їх у новій редакції. Додаток 1.

2. Оприлюднити наказ про внесення змін до містобудівних умов і обмежень для проєктування об'єкта будівництва, затверджених рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 06.01.2023 №7, на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/> та зареєструвати зміни до містобудівних умов і обмежень в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
3. 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

3 листопада 2025 № 586

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

на реконструкцію ЛМКП "Львівтеплоенерго" системи тепlopостачання СЗШ № 67 із застосуванням альтернативних видів палива та нове будівництво відкритого спортивно-оздоровчого басейну (25,00 м на 16,00 м) та дитячого басейну (4,00 м на 8,00 м) цілорічного використання з відкритою трибуною на 250 місць та будівлею допоміжних приміщень на вул. Сяйво, 18 у м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція ЛМКП "Львівтеплоенерго" системи тепlopостачання СЗШ № 67 із застосуванням альтернативних видів палива та нове будівництво відкритого спортивно-оздоровчого басейну (25,00 м на 16,00 м) та дитячого басейну (4,00 м на 8,00 м) цілорічного використання з відкритою трибуною на 250 місць та будівлею допоміжних приміщень на вул. Сяйво, 18 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – Львівське міське комунальне підприємство "Львівтеплоенерго" (код ЄДРПОУ 05506460): 79040, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вулиця Апостола Д., б. 1.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,29 га (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026):

03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 1,6932 га (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025):

03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Г-3-1 – зона дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл, відповідно до плану зонування території Залізничного 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 (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026): витяг з Державного реєстру речових прав від 19.05.2023 №332920974; договір суперфіцію, серія та номер: 05-23-304, виданий 15.05.2023, видавник: Львівська міська рада та ЛЬВІВСЬКЕ МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЛЬВІВТЕПЛОЕНЕРГО";

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025): витяг з Державного реєстру речових прав від 16.09.2025 №443771388; договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 10.09.2025, видавник: Львівська міська рада, ЛЬВІВСЬКЕ МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЛЬВІВТЕПЛОЕНЕРГО".

## **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):**

- 6,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 18.97 %.**

**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:**

- 31,40 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 9,80 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з північної сторони від відкритого дитячого басейну;
- 18,60 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з північної сторони від відкритого спортивно-оздоровчого басейну;
- 7,30 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з північної сторони від північно-західного кута будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 2,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з північної сторони від північно-східного кута будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 8,30 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025) зі східної сторони від північно-східного кута будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень ;
- 3,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) зі східної сторони від будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 1,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) зі східної сторони від сходової клітки будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;

- 13,40 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025) зі східної сторони від південно-східного кута будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 15,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025) з південної сторони від будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 12,80 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025) з південної сторони від сходів будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 2,90 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з південної сторони від трибуни;
- 1,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) з південної сторони від сходів трибуни;
- 14,20 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0025) з південної сторони від павільйону;
- 1,60 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) із західної сторони від павільйону;
- 9,20 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136300:06:019:0026) із західної сторони від відкритого спортивно-оздоровчого басейну;
- 29,60 м до будівлі, що існує з північної сторони від спортивно-оздоровчого басейну;
- 23,00 м до будівлі, що існує з північно-західної сторони від північно-західного кута будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень;
- 21,00 м до будівлі, що існує з північної сторони від відкритого дитячого басейну;
- 4,60 м до проєктованого відкритого дитячого басейну з північної сторони від проєктованого відкритого спортивно-оздоровчого басейну;
- 7,70 м до проєктованої будівлі роздягалень, службових та допоміжних приміщень зі східної сторони від проєктованого відкритого спортивно-оздоровчого басейну;
- 7,50 м до проєктованих трибун з південної сторони від проєктованого відкритого спортивно-оздоровчого басейну.

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-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-20 - зона регулювання

забудови для пам'ятки місцевого значення будинку по вул. Сяйво, 16. Встановлено режим обмеженого перетворення існуючого середовища.

Забезпечується:

- Збереження містобудівної ролі пам'ятки та умов її візуального сприйняття з боку вул. Сяйво.
- Сприятливі для пам'ятки та оточуючої забудови умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару II-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 історичних об'єктів та умови візуального сприйняття пам'ятки.
- Будівництво промислових, великогабаритних господарських об'єктів та об'єктів технічного призначення.
- 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 великих споруд технічної інфраструктури.
- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам'ятки.
- Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів будинків по вул. Сяйво та Олесницького.

Дозволяється:

- 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.
- Санація внутрішніх територій кварталів та садибних ділянок від малоцінної утилітарної забудови.
- Реконструкція існуючої забудови, розміщення об'єктів нового будівництва замість малоцінних або втрачених споруд та на історично недоосвоєних ділянках:
  - по фронту вулиці Сяйво – висотою 11 м до верху огорожуючих конструкцій споруди; довжина фасадів не повинна перевищувати 12 м.
  - на інших територіях – висотою 14 м до верху огорожуючих конструкцій споруди.
- Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт:
  - заміна плоских дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.
  - Проведення робіт з благоустрою територій, ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт покриття проїжджих частин вулиць і 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 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.

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