



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

«19» січня 2026 р.

№ 646

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію групи нежитлових приміщень в будівлі «А-3» з розширенням за рахунок надбудови за адресою вул. Промислова 50/52 у м. Львові"

Розглянувши звернення ЯРИШ НАТАЛІЇ ВАСИЛІВНИ

(...) від 05.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3450-4536-1465-9549, 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 заяви Бабуняка Олега Романовича (код РНОКПП 2771404419), посвідчену приватним нотаріусом Черник Н. С. від 20.08.2025 №2225, Кадькало Андрія Вікторовича (код РНОКПП 2988009774), посвідчену приватним нотаріусом Черник Н. С. від 21.08.2025 №2228 та Іванів Надії Романівни (код РНОКПП 2963517127), посвідчену приватним нотаріусом Черник Н. С. від 09.09.2025 №2478 щодо надання згоди на будівництво об'єкта будівництва (реконструкції) - "Реконструкція групи нежитлових приміщень в будівлі «А-3» з розширенням за рахунок надбудови за адресою вул. Промислова 50/52 у м. Львові", 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 групи нежитлових приміщень в будівлі «А-3» з розширенням за рахунок надбудови за адресою вул. Промислова 50/52 у м. Львові", замовник: ЯРИШ НАТАЛІЯ ВАСИЛІВНА (...):

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", 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. 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.
 - 4.6. 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.
 - 6.
- Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

19 січня 2026 № 646

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію групи нежитлових приміщень в будівлі «А-3» з розширенням за рахунок надбудови за адресою вул. Промислова 50/52 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція групи нежитлових приміщень в будівлі «А-3» з розширенням за рахунок надбудови за адресою вул. Промислова 50/52 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – ЯРИШ НАТАЛІЯ ВАСИЛІВНА

1.3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно до п. 4 ст. 34 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” - не вимагається.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона В-5 - зона підприємств V класу шкідливості, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 25.05.2023 №3246 “Про затвердження змін до детального плану території у межах вул. Б. Хмельницького, вул. В. Липинського, залізничної колії (зміна 1)”.

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: приміщення (група приміщень).

Площа: 972,5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Промислова, буд. 50/52.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 21.06.2024 №383832181; Технічний паспорт (Витяг з ЄДЕССБ), серія та номер: ТІ01:3170-2543-0044-7900, виданий 18.06.2024, видавник: ЄДЕССБ, Документ отримано з ЄДЕССБ; інший тип договору, Висновок щодо технічної можливості об'єднання об'єкта нерухомого майна, серія та номер: 24/155, виданий 12.06.2024, видавник: ФОП Тарасович О.І.; інший тип договору, ЗАЯВА, серія та номер: 1591, виданий 10.05.2024, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Черник Н.С.

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):**

- 14,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі;
- 12,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху будівлі.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – існуючий.**

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: реконструкція об'єкта будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані.**

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)" об'єкт розташований в зоні Р-7 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного значення). Встановлено режим активного перетворення середовища.**

Забезпечується:

- Збереження зон видимості та видових осей, спрямованих на ландшафтні доміанти
- Замкову гору та парк Знесіння.
- Збереження комплексу історичних споруд колишнього м'ясокомбінату по вул. Промисловій, 52-54 та житлових будинків по вул. Промисловій, 31, 33.
- Охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).
- Розміщення зовнішньої реклами повинно відбуватися у відповідності до Правил розміщення зовнішньої реклами на території Львівської міської територіальної громади, затверджених рішенням виконкому Львівської міської ради від 21.05.2010 № 569.

Заборається:

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

Дозволяється:

- Винос чи перепрофілювання промислових підприємств. Модернізація існуючих підприємств.
- Санація територій від малоцінної утилітарної забудови.
- При виносі чи перепрофілюванні промислових підприємств необхідно проведення історико-архітектурних натурних досліджень заводських територій з метою виявлення цінних історичних об'єктів промислової архітектури, які підлягають вивченню та збереженню.
- 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.
- Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови до верху огорожжуваних конструкцій:
 - 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 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.

Проєктування 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.

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