



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

« 18 » лютого 2026 р.

№ 680

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункційної будівлі "Сихівська вітальня" із об'єктами інженерного забезпечення на проспекті Червоної Калини, 91 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд"

Розглянувши звернення ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА "ВІКТОРИС" (код ЄДРПОУ 20765905) від 04.02.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5190-9479-0638-9123, 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, враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 22.12.2025 №13, Ухвалу Львівської міської ради від 24.07.2025 №6706 "Про затвердження ПП "Вікторіс" проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в оренду на просп. Червоної Калини, 91" та гарантійний лист ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА "ВІКТОРИС" (код ЄДРПОУ 20765905), зареєстрований у Львівській міській раді від 13.02.2026 за номером №2-2329-001, 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 "Нове будівництво багатофункційної будівлі "Сихівська вітальня" із об'єктами інженерного забезпечення на проспекті Червоної Калини, 91 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136800:06:001:0059), замовник: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІКТОРИС" (код ЄДРПОУ 20765905): Україна, 79066, Львівська обл., м. Львів, пр. Червоної Калини, буд. 91. 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.
- 4.5. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 з врахуванням рішення виконавчого комітету від 07.11.2025 №1130 "Про озеленення паркувальних майданчиків відкритого типу на території Львівської міської територіальної громади" 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. Відповідно до гарантійного листа ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА "ВІКТОРІС" (код ЄДРПОУ 20765905), зареєстрованого у Львівській міській раді від 13.02.2026 за номером №2-2329-001 та п.4 Ухвали Львівської міської ради від 24.07.2025 №6706 "Про затвердження ПП "Вікторіс" проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в оренду на просп. Червоної Калини, 91", з метою розвитку соціальної інфраструктури міста та покращення ситуації із забезпеченням дитячого дозвілля у Сихівському районі, передати у комунальну власність м. Львова нежитлові приміщення освітнього хабу "Сихівська вітальня" площею 4000 кв. м у новобудові для розміщення закладів соціально-культурного призначення: закладу періодичного перебування дітей, позашкільного закладу освіти, конференц-зали, медіатеки тощо після введення завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію. У разі необхідності (за наявності ініціативи виконавчих органів міської ради) площа освітнього хабу може бути збільшена до 8000 кв. м. У такому разі приміщення освітнього хабу площею 4000 кв. м будуть передані у власність Львівської міської територіальної громади в особі Львівської міської ради безоплатно, а іншу частину освітнього хабу площею 4000 кв. м приватне підприємство "Вікторіс" буде готове

реалізувати для міста за собівартістю будівельних робіт у порядку та у спосіб, передбачені законодавством України. Приватному підприємству "Вікторіс" доопрацювати передпроектні рішення щодо фасадів громадського центру з врахуванням зауважень та пропозицій архітектурно-містобудівної ради і узгодити їх з департаментом архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.

- 4.7. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проектування та/або території проектування з можливістю безперешкодного доступу до них. Технічні характеристики узгодити з управлінням безпеки та вуличної інфраструктури департаменту міської мобільності та вуличної інфраструктури Львівської міської ради.
- 4.8. До часу отримання документа про введення об'єкта в експлуатацію та виконання робіт з благоустрою здійснити 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 знімань та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".
- 4.9. 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

18 жовтня 2026 № 680

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатофункційної будівлі "Сихівська вітальня" із об'єктами інженерного забезпечення на проспекті Червоної Калини, 91 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво багатофункційної будівлі "Сихівська вітальня" із об'єктами інженерного забезпечення на проспекті Червоної Калини, 91 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд.

1.2. Інформація про замовника – ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІКТОРИС" (код ЄДРПОУ 20765905): Україна, 79066, Львівська обл., м. Львів, пр. Червоної Калини, буд. 91.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 1,1942 га (кадастровий номер 4610136800:06:001:0059):

03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; 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 Сихівського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території міста Львова: Франківський та Сихівський райони" та Ухвалою 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: незавершене будівництво, будівля громадського центру , готовність 76%.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, пр. Червоної Калини, буд. 91.

Документи на об'єкт нерухомого майна: Акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва , серія та номер: б/н, виданий 26.12.2007, видавник: Департамент житлового господарства та інфраструктури Львівської міської ради;

Технічний паспорт, серія та номер: б/н, виданий 06.10.2017, видавник: Товариство з обмеженою відповідальністю "ТЕРМІН ЛТД".

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 04.11.2025 №450498714; договір оренди землі, серія та номер: С-5481, виданий 23.10.2025, видавник: Львівська міська рада та ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІКТОРІС".

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):

- 24,55 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів п'ятиповерхової частини будівлі;
- 22,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів триповерхової частини будівлі;
- 19,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів триповерхової частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 78,00 %.

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:

- 0,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 59,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від східного кута будівлі;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 17,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від триповерхової частини будівлі в рівні першого поверху;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від триповерхової частини будівлі в рівні другого та третього поверхів;
- 37,50 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 4,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі в рівні першого поверху;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі в рівні другого та третього поверхів;
- 5,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі в рівні першого поверху;

- 1,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі в рівні другого та третього поверхів;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута триповерхової частини будівлі;
- 18,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 10,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута триповерхової частини будівлі;
- 26,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута п'ятиповерхової частини будівлі;
- 8,20 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 6,70 м до межі земельної ділянки з південної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 23,70 м до межі земельної ділянки з південної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 8,90 м до межі земельної ділянки з західної сторони від триповерхової частини будівлі в рівні першого поверху;
- 5,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від триповерхової частини будівлі в рівні другого та третього поверхів;
- 43,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 8,80 м до існуючої будівлі з південної сторони;
- 14,30 м до існуючої будівлі з південної сторони від східного кута будівлі;
- 15,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони від південно-східного кута будівлі.

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) – відсутні.

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