



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

«9» червня 2026 р.

№ 773

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Замарстинівській, 83Б у м. Львові зі знесенням існуючих споруд. Будинок №2 на генплані"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ЛВІВСЬКЕ НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТЕХНОЛОГ" (код ЄДРПОУ 02126768) від 26.05.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5723-4009-4907-3142, 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 засідання архітектурно-містобудівної ради від 23.04.2026 №4 та гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ЛВІВСЬКЕ НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТЕХНОЛОГ" (код ЄДРПОУ 02126768), зареєстрований у Львівській міській раді від 09.06.2026 за номером №2-10651-006, 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 багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Замарстинівській, 83Б у м. Львові зі знесенням існуючих споруд. Будинок №2 на генплані" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:03:002:0080), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю

"ЛЬВІВСЬКЕ НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТЕХНОЛОГ" (код ЄДРПОУ 02126768): Україна, 79058, Львівська обл., м. Львів, вул. Замарстинівська, буд. 83Б. 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 13.05.2022 №304 "Про забезпечення якісного житлового будівництва на території Львівської міської територіальної громади" (зі змінами), 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 товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЬВІВСЬКЕ НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТЕХНОЛОГ" (код ЄДРПОУ 02126768), зареєстрованого у Львівській міській раді від 09.06.2026 за номером №2-10651-006, профінансувати проєкт реконструкції ставу "на Панча", що знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Петра Панча, тим самим долучитися до покращення інфраструктури у районі об'єкта будівництва, долучившись до реалізації заходів (у тому числі способом фінансування) в обсязі, визначеному

залежно від результатів проведеного аналізу містобудівної ситуації в обсязі, не меншому розміру пайового внеску на розвиток інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019.

- 4.7. 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.
- 4.8. 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 знімків 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.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

9 червня 2026 № 773

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Замарстинівській, 83Б у м. Львові зі знесенням існуючих споруд.
Будинок №2 на генплані

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:** нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Замарстинівській, 83Б у м. Львові зі знесенням існуючих споруд. Будинок №2 на генплані.

1.2. **Інформація про замовника:** товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЬВІВСЬКЕ НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ТЕХНОЛОГ" (код ЄДРПОУ 02126768): Україна, 79058, Львівська обл., м. Львів, вул. Замарстинівська, буд. 83Б.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1913 га (кадастровий номер 4610137500:03:002:0080):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

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 детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 09.02.2018 №128 "Про затвердження детального плану території, обмеженої просп. В. Чорновола, вул. В. Липинського, вул. Замарстинівською, вул. Хімічною".

1.5. **Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:**

Назва: будівля майстерні літ."А-1" площею 865.3 кв.м; будівля складу ПЗВ літ."Б-1" площею 63.1 кв. м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Замарстинівська, 83Б.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 25.08.2004 №4527441; свідоцтво про право власності, -, 01.07.2004, видане Шевченківською районною адміністрацією Львівської міської ради згідно розпорядження №653.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.09.2023 №346046334; державний акт на право постійного користування землею, серія та номер: ІІ-ЛВ №001179, виданий 21.03.2001, видавник: Департамент землеустрою та планування забудови міста Львівської міської ради.

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):

- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхової житлової частини будинку;
- 19,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів шестиповерхової житлової частини будинку;
- 3,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення нависаючих елементів першого поверху шестиповерхової житлової частини будинку;
- 8,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах двоповерхової нежитлової частини будинку
- 8,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів двоповерхової нежитлової частини будинку.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 28,00%.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 465 люд/га.

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

- 18,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони;
- 4,00 м до лінії регулювання забудови зі східної сторони від двоповерхової нежитлової частини будинку;
- 2,50 м до лінії регулювання забудови зі східної сторони від шестиповерхової житлової частини будинку;
- 15,30 м до лінії регулювання забудови з південної сторони від шестиповерхової житлової частини будинку;
- 11,40 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від північно-західного кута двоповерхової нежитлової частини будинку;
- 16,40 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від південно-західного кута двоповерхової нежитлової частини будинку;
- 15,00 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 23,50 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 28,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від двоповерхової нежитлової частини будинку;
- 43,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від шестиповерхової житлової частини будинку;
- 6,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від двоповерхової нежитлової частини будинку;

- 5,20 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 4,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової житлової частини будинку;
- 2,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута двоповерхової нежитлової частини будинку;
- 3,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута двоповерхової нежитлової частини будинку.

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, домінантного значення Замкової гори та архітектурно-ландшафтного комплексу центральної частини міста, а також зон видимості та видових осей, спрямованих на ландшафтну домінанту – 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:

– 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.

– 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 плоских 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.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ