



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» липня 2026 р.

№ 804

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію нежитлових приміщень з розширенням за рахунок добудови та пристосуванням під магазин на вул. Повітряна, 45 у м. Львові"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "Львівське торгово-виробниче підприємство "ВАН-А-ВАН" (код ЄДРПОУ 19174530) від 19.06.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2919-2950-9226-2898, 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 висновок офісу охорони культурної спадщини Львівської міської ради від 03.06.2026 №0004 - вих - 80037, 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 нежитлових приміщень з розширенням за рахунок добудови та пристосуванням під магазин на вул. Повітряна, 45 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136300:06:018:0253), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "Львівське торгово-виробниче підприємство "ВАН-А-ВАН" (код ЄДРПОУ 19174530): УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. Повітряна, буд. 45. 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", 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. Забезпечити влаштування протипожежних заходів з врахуванням вимог чинних будівельних норм.
 - 4.4. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
 - 4.5. 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.
 - 4.6. 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.
 - 4.7. 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 знімів 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

3 липня 2026 № 804

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

на реконструкцію нежитлових приміщень з розширенням за рахунок добудови та пристосуванням під магазин на вул. Повітряна, 45 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реконструкція нежитлових приміщень з розширенням за рахунок добудови та пристосуванням під магазин на вул. Повітряна, 45 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЬВІВСЬКЕ ТОРГОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАН-А-ВАН" (код ЄДРПОУ 19174530): УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. Повітряна, буд. 45.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0862 га (кадастровий номер 4610136300:06:018:0253):

03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Г-6 - торговельні зони, відповідно до плану зонування території Залізничного району м. Львова, 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 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: нежитлове приміщення, (навіс літ. "Ж").

Площа: 61 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Повітряна, 45.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.12.2019 №195274811; акт

обстеження, серія та номер: 241219/2-ЛВ, виданий 24.12.2019, видавник: ТзОВ "Інвентарі Груп"; технічний паспорт, серія та номер: 243, виданий 12.02.2018, видавник: ОКП ЛОР "БТІ та ЕО".

Назва: нежитлове приміщення, (навіс літ. "Е").

Площа: 51,1 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Повітряна, 45.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.12.2019 №195275355; акт обстеження, серія та номер: 241219/2-ЛВ, виданий 24.12.2019, видавник: ТзОВ "Інвентарі Груп"; технічний паспорт, серія та номер: 243, 1, виданий 12.02.2018, видавник: ОКП ЛОР "БТІ та ЕО".

Назва: нежитлове приміщення, (склад літ. "Д").

Площа: 140,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Повітряна, 45.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.12.2019 №195274544; акт обстеження, серія та номер: 241219/2-ЛВ, виданий 24.12.2019, видавник: ТзОВ "Інвентарі Груп"; технічний паспорт, серія та номер: 243, 2, виданий 12.02.2018, видавник: ОКП ЛОР "БТІ та ЕО".

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 31.10.2025, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКЕ ТОРГОВО-ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАН-А-ВАН", Договір зареєстрований у ЛМР 31.10.2025 року за № 3-4817, про що у книзі записів реєстрації Договорів оренди землі 3-4 вчинено запис.

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):

- 5,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 45,00%.

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 з північної сторони;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони;
- 9,56 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі;

- 7,94 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 3,54 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 2,75 м до межі земельної ділянки з західної сторони;
- 3,24 м до існуючої будівлі з південної сторони;
- 8,64 м до будівлі, що існує з західної сторони.

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-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)" земельна ділянка розташована на території охоронної зони окремо розташованих пам'яток в зоні 3-8 - охоронна зона пам'ятки місцевого значення – Церкви св. Андрія з дзвіницею, вул. Чечета Григорія, 1.

Встановлено режим обмеженого перетворення оточуючого середовища пам'ятки.

Забезпечується:

- Збереження сформованих ліній забудови.
- Збереження містобудівної ролі пам'ятки як локального акценту в оточуючому середовищі.
- Збереження оптимальних умов візуального сприйняття пам'ятки з прилеглих вулиць.
- Збереження традиційного малоповерхового характеру оточуючої садибної забудови.
- Сприятливі для об'єкту культурної спадщини умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Розміщення малих архітектурних форм відбувається у відповідності до рішення Львівської міської ради від 11.11.2016 №1026 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм (вивісок) у м. Львові», а освітлення – згідно з рішенням Львівської міської ради від 17.05.2013 № 331 «Про затвердження концепції зовнішнього освітлення історичного ареалу міста Львова».
- 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.

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан пам'ятки.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єкту культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення великомасштабних споруд технічної інфраструктури.
- Будівництво промислових, великогабаритних господарських і технічного призначення об'єктів.

Дозволяється:

- Усунення будівель, зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і перешкоджають візуальному розкриттю пам'ятки.
- Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих історичних будинків без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Незначні за обсягами добудови до рядових історичних будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць.
- Реконструкція чи заміна малоцінних споруд. Висота нових споруд або надбудованих не повинна перевищувати 7 м до гребня даху, довжина фасадів вздовж вулиць не повинна перевищувати 12 м. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер історичного середовища.
- Санація внутрішніх територій садибних ділянок від малоцінної утилітарної забудови.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- Проектні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватись на підставі комплексних наукових досліджень традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища без збільшення висоти нових або реконструйованих об'єктів, визначених для цієї зони.

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

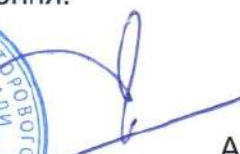
- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

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 КОЛОМЕЙЦЕВ