



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

«14» вересня 2026 р.

№ 862

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію будівель градирні під адміністративно-офісну будівлю та нове будівництво виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель по вул. Шевченка, 317 у м. Львів"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44065549) від 31.08.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5863-9275-5994-8189, 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, 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 будівель градирні під адміністративно-офісну будівлю та нове будівництво виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель по вул. Шевченка, 317 у м. Львів" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:12:004:0015), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44065549): Україна, 79069, Львівська обл., м. Львів, вул.Т. Шевченка, буд. 317. 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. 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.
- 4.7. 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”.
- 4.8. 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

14 вересня 2026 № 862

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію будівель градирні під адміністративно-офісну будівлю та нове будівництво виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель по вул. Шевченка, 317 у м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реконструкція будівель градирні під адміністративно-офісну будівлю та нове будівництво виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель по вул. Шевченка, 317 у м. Львів.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44065549): Україна, 79069, Львівська обл., м. Львів, вул.Т. Шевченка, буд. 317.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 1,1551 га (кадастровий номер 4610137500:12:004:0015):

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона В-4 - зона підприємств IV-го класу шкідливості (нормативна СЗЗ - 100 м), відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 17.08.2018 №913 "Про затвердження внесення змін до детального плану кварталу промислової території у районі проїзду Автобудівельників (Рясне-II)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: будівля градирні літ. "М'-1".

Площа: 54,6 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Т. Шевченка, буд. 317.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 04.06.2021 №260014322; договір купівлі-продажу, серія та номер: 2198, виданий 19.09.2016, видавник: Приватний

нотаріус Львівського міського нотаріального округу Попович О.С.; договір купівлі-продажу, серія та номер: 2195, виданий 19.09.2016, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Попович О.С.; договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1554, виданий 25.10.2018, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; Витяг з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності, серія та номер: 143365297, виданий 30.10.2018, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; Витяг з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності, серія та номер: 143365327, виданий 30.10.2018, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; Протокол, серія та номер: 28/04/21, виданий 28.04.2021, видавник: Загальні збори учасників ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П., ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 28.04.2021, видавник: Романів Б.Я., ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"; Заява про особисту власність, серія та номер: 377, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П.; Заява про згоду на передачу нерухомого майна у власність юридичної особи, серія та номер: 776, виданий 31.05.2021, видавник: Романів І.І.; Заява про згоду на передачу нерухомого майна у власність юридичної особи, серія та номер: 375, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П.; Заява про згоду на передачу нерухомого майна у власність юридичної особи, серія та номер: 380, виданий 28.04.2021, видавник: Романів Б.Я.

Назва: будівлі градирні капельної літ. «К'-1».

Площа: 104,5 кв. м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Т. Шевченка, буд. 317.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 04.06.2021 №260008437; договір купівлі-продажу, серія та номер: 2201, виданий 19.09.2016, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Попович О.С.; договір купівлі-продажу, серія та номер: 2204, виданий 19.09.2016, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Попович О.С.; договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1554, виданий 25.10.2018, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; Протокол, серія та номер: 28/04/21, виданий 28.04.2021, видавник: Загальні збори учасників ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"; Витяг з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності, серія та номер: 143365949, виданий 30.10.2018, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 28.04.2021, видавник: Романів Б.Я., ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"; Заява про особисту власність, серія та номер: 375, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П.; Заява про згоду на передачу нерухомого майна у власність юридичної особи, серія та номер: 776, виданий 31.05.2021, видавник: Романів І.І.; Заява про згоду на передачу майна у власність юридичної особи, серія та номер: 375, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П.; Заява про згоду на передачу майна у власність юридичної особи, серія та номер: 380, виданий 28.04.2021, видавник: Романів Б.Я.; Витяг з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності, серія та номер: 143365914, виданий 30.10.2018,

видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Фуртак В.І.; акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 28.04.2021, видавник: Олійничок В.П., ТОВ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ".

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 31.12.2025, видавник: Львівська міська рада/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РОМБ ДЕВЕЛОПМЕНТ".

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):

- 8,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 8,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 11,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 10,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 7,65 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення гребеня даху будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 7,65 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення гребеня даху будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 10,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення гребеня даху будівлі, розташованої в західній частині ділянки.

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:

- 7,25 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від будівлі, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 7,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 1,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 10,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 10,80 м до межі земельної ділянки з північної сторони від будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 2,18 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;

- 1,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 6,85 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 5,20 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 10,85 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 11,98 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 1,46 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 1,20 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 12,77 м до межі земельної ділянки з західної сторони від будівлі, розташованої в південній частині ділянки;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від будівлі, розташованої в північно-західній частині ділянки.

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): 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 КОЛОМЕЙЦЕВ