



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

«30» вересня 2026 р.

№ 874

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво навчально-спортивного комплексу комунального закладу Львівської обласної ради «Львівський фаховий коледж спорту» за адресою м. Львів, вул. Княгині Ольги, 1/3"

Розглянувши звернення комунального підприємства Львівської обласної ради "Технічний нагляд" (код ЄДРПОУ 35563257) від 16.09.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7544-1658-8069-4235, 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 доручення Управління майном спільної власності Львівської обласної ради від 03.03.2026 №320, Розпорядження Львівської обласної військової адміністрації від 31.12.2025 №1913/0/5-25ВА "Про внесення змін до Програми реалізації пріоритетних інфраструктурних проєктів у Львівській області" та висновку офісу охорони культурної спадщини Львівської міської ради від 22.07.2026 №0004-вих-107470, 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 навчально-спортивного комплексу комунального закладу Львівської обласної ради «Львівський фаховий коледж спорту» за адресою м. Львів, вул. Княгині Ольги, 1/3" (кадастровий номер

земельної ділянки 4610136900:05:003:0044), замовник: комунальне підприємство Львівської обласної ради "Технічний нагляд" (код ЄДРПОУ 35563257): Україна, 79008, Львівська обл., м. Львів, вул. Валова, буд. 31.
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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в офісі охорони культурної спадщини 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 знімань 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.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

30 вересня 2026 № 874

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

на нове будівництво навчально-спортивного комплексу комунального закладу Львівської обласної ради «Львівський фаховий коледж спорту» за адресою м. Львів, вул. Княгині Ольги, 1/3

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво навчально-спортивного комплексу комунального закладу Львівської обласної ради «Львівський фаховий коледж спорту» за адресою м. Львів, вул. Княгині Ольги, 1/3.

1.2. Інформація про замовника: комунальне підприємство Львівської обласної ради "Технічний нагляд" (код ЄДРПОУ 35563257): Україна, 79008, Львівська обл., м. Львів, вул. Валова, буд. 31.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 3,5956 га (кадастровий номер 4610136900:05:003:0044):

03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Г-3 - зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти, відповідно до плану зонування території Франківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. 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:

Документи на земельну ділянку: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 06.08.2026 №488990213; Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, серія та номер: Серія ЯЯ №186872, виданий 28.02.2007, видавник: Львівське міське управління земельних ресурсів.

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 конструктивних елементів одноповерхової спортивної частини комплексу;
- 10,55 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів триповерхової навчальної частини комплексу.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 16,42 %.

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:

- 48,60 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони;
- 90,92 м до червоної лінії вулиці з північно-західної сторони;
- 23,30 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від північного кута будівлі комплексу;
- 6,10 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від північно-східного кута будівлі комплексу;
- 10,15 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від східного кута будівлі комплексу;
- 63,90 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі комплексу;
- 70,80 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південного кута будівлі комплексу;
- 48,60 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони;
- 90,92 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони;
- 8,50 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони;
- 0,00 м (блокується) до існуючої будівлі з північно-західної сторони.

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 межах буферної зони пам’яток ЮНЕСКО, на території охоронної зони Л-6 - зона охоронюваного ландшафту (для пам’яток національного та місцевого значення). В межах зони охоронюваного ландшафту забезпечується охорона переважно природного оточення пам’яток культурної спадщини, передбачається збереження та відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов’язаного з пам’ятками ландшафту, ліквідація та нейтралізація будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт. Заходами щодо збереження ландшафту забезпечується охорона цінних особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності, відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв’язків пам’яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

В межах визначеної території забезпечується охорона археологічного культурного шару II-ї та III-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій.

Збереження територій та об’єктів природно-заповідного фонду забезпечується шляхом:

- встановлення заповідного режиму;
- організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об’єктів;
- проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- додержання вимог щодо охорони територій та об’єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проектної і проектно-планувальної документації, землевпорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз.

Території та об’єкти природно-заповідного фонду з додержанням вимог, встановлених Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та іншими актами законодавства України, можуть використовуватися:

- у природоохоронних цілях;
- у науково-дослідних цілях;
- в оздоровчих та інших рекреаційних цілях;
- в освітньо-виховних цілях;
- для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

На територіях та об’єктах природно-заповідного фонду забороняється будь-яка діяльність, що не пов’язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

На територіях та об’єктах природно-заповідного фонду забезпечується проведення екскурсій та масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу, замість загинувших, вживаються заходи щодо

запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів.

Утримання та реконструкція об'єктів ПЗФ провадиться за проєктами, що розробляються спеціалізованими науковими та проєктними установами і погоджуються та затверджуються у відповідності з чинним законодавством.

На територіях міських парків: Студентський парк, Піскові озера, парк «Горіховий гай», які не мають статусу об'єктів ПЗФ, встановлюється консерваційний режим, спрямований на збереження їх середовища.

Забезпечується:

- охорона природного та переважно природного середовища;
- збереження цінних природних і пейзажних якостей ландшафту;
- збереження цінних видів на пам'ятки та об'єкти природного ландшафту;
- охорона особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності.

Забороняється:

- зменшення територій парків;
- будівництво нових капітальних споруд;
- господарська діяльність, яка не відповідає умовам збереження природного ландшафту та паркового середовища.

Дозволяється:

- використання території як рекреаційної зони загального користування;
- догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу замість аварійних та загиблих, заходи щодо запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів;
- реконструкція чи модернізація існуючих капітальних паркових споруд без збільшення їх габаритів;
- проведення робіт з озеленення та благоустрою паркової території, реконструкції покриття паркових алей та доріжок, встановлення паркових меблів та приладів зовнішнього освітлення за спеціальними проєктами, погодженими згідно з чинним законодавством;
- встановлення тимчасових конструкцій та некапітальних споруд на період проведення масових заходів з наступних їх демонтажем;
- ліквідація чи візуальна нейтралізація будівель і споруд, що спотворюють ландшафт;
- захист території від зсувів та розмиву;
- укріплення схилів, ярів, їх озеленення;
- проведення робіт з укріплення берегів та розчистки водних об'єктів (озер, ставків);
- проведення робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій парків.

У межі зони охоронюваного ландшафту увійшли забудовані території, на яких встановлюється режим обмеженого перетворення середовища:

- на ділянках багатоповерхової забудови (6-9 поверхів) висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 21 м до верху огороджуючих конструкцій;
- на ділянках малоповерхової забудови (1-3 поверхи) висота нових об'єктів і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 14 м до верху огороджуючих конструкцій;
- реконструкція будівель, що мають висоту більше 21 м, дозволяється в межах існуючих огороджуючих конструкцій.

Визначена зона охоронюваного ландшафту 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 зон 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