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

«19» жовтня 2026 р. № 879

Про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Демонтаж цегляної димової труби за адресою: м. Львів вул. Липинського, 6а"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ХАБІТАТ ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 43508033) від 05.10.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:1280-3416-4493-6941, 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)", 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. Відмовити у затвердженні містобудівних умов і обмежень на підставі п. 1 ч. 4 ст. 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у зв'язку з неподанням визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень. Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються: 1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об'єкт

нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації); 3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000. В поданому пакеті документів відсутні викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000 та копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію.

Відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.
Містобудівні умови та обмеження містять:
1) назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта;
1^{-1}) ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів нового будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі містобудівних умов та обмежень);
2) інформацію про замовника;
3) відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні;
4) гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України);
5) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);
7) мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;
8) 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, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації);
9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж;
10) вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (для об'єктів, визначених відповідно до частини десятої статті 31 цього Закону).

Перелік зазначених умов є вичерпним.
Містобудівні умови та обмеження надаються на проєктування об'єктів будівництва і не надаються для виконання робіт із знесення або демонтажу будівель та споруд.

Інформуємо, 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, в межах зони регулювання забудови - 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).

- 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:

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 огороджуючих 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 пласких 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.

2. Оприлюднити наказ про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Демонтаж цегляної димової труби за адресою: м. Львів, вул. Липинського, 6а" на офіційному вебсайті Львівської міської ради - https://city-adm.lviv.ua/.

3. Зареєструвати наказ про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

4. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури департаменту архітектури та просторового розвитку.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова _____ Антон КОЛОМЄЙЦЕВ