



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

«31» березня 2025 р.

№ 377

**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 по вул. Личаківській, 227 у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ" (код ЄДРПОУ 32003505); ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕСТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС" (код ЄДРПОУ 45503236) від 17.03.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:0172-1320-7773-3740, 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, протокол архітектурно-містобудівної ради від 20.11.2024 №8, гарантійні листи ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ" (код ЄДРПОУ 32003505), зареєстрований у Львівській міській раді 01.04.2025 за номером №2-6528-39 та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕСТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС" (код ЄДРПОУ 45503236), зареєстрований у Львівській міській раді від 01.04.2025 за номером №2-6526-39, 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 по вул. Личаківській, 227 у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:07:009:0167 та 4610137200:07:009:0160), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ" (код ЄДРПОУ 32003505): 81300, УКРАЇНА, Львівська обл., Яворівський район, Мостиська територіальна громада, м. Мостиська, площа Ринок, б. 7.; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕСТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС" (код ЄДРПОУ 45503236): 01042, УКРАЇНА, м. Київ, вулиця Маккейна Джона, б. 3. 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 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 гарантійних листів ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ" (код ЄДРПОУ 32003505), зареєстрований у Львівській міській раді від 01.04.2025 за номером №2-6528-39 та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕСТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС" (код ЄДРПОУ 45503236), зареєстрований у Львівській міській раді від 01.04.2025 за номером №2-6526-39 влаштувати дорожнє покриття всієї проєктованої дороги, що відноситься до нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Личаківській, 227 у м. Львові (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:07:009:0167 та 4610137200:07:009:0160), в межах вулиці Тракт Глинянський та вулиці Личаківська, згідно з графічним додатком доданого до листів.

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. Здійснити після завершення будівництва та виконання робіт з благоустрою 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.

Директор департаменту -  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

**Додаток 1**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

31 березня 2025 № 377

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Личаківській, 227 у м. Львові

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво по вул. Личаківській, 227 у м. Львові

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ" (код ЄДРПОУ 32003505): 81300, УКРАЇНА, Львівська обл., Яворівський район, Мостиська територіальна громада, м. Мостиська, площа Ринок, б. 7.; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕСТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС" (код ЄДРПОУ 45503236): 01042, УКРАЇНА, м. Київ, вулиця Маккейна Джона, б. 3.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,308 га (кадастровий номер 4610137200:07:009:0167):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0625 га (кадастровий номер 4610137200:07:009:0160):

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 Ж-3 - зона багатоповерхової житлової забудови (від 5 до 9 пов.), відповідно до змін до

детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 28.11.2024 № 5646 "Про затвердження змін до детального плану території, обмеженої вул. Долішньою, вул. Х. Колумба, проєктованою вулицею, залізничною колією, вул. Личаківською, вул. Яловець, вул. М. Голубця, вул. Яровою, вул. Г. Запольської, вул. Пасічною (зміна 2)"

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

Назва: будівля ГРП У-1, площею 12,9 кв.м., будівля профілакторію Ц-1, площею 589,4 кв.м., будівля КТП Л-2, площею 672,2 кв.м.

Площа: 1274.5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Личаківська, будинок 227.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 19.03.2025 № 418672651; акт приймання-передачі, серія та номер: 1818,1819, виданий 11.07.2023, видавник: Лесюк О.В., ТОВ "Спецконтракт"; рішення про передачу майна, речових прав на майно як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), серія та номер: 4, виданий 11.07.2023, видавник: ТОВ "Спецконтракт".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:009:0160): витяг з Державного реєстру речових прав від 19.03.2025 №418664981; договір купівлі-продажу, серія та номер: 5484, виданий 05.11.2024, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Кулиняк І.Я.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:009:0167): витяг з Державного реєстру речових прав від 19.03.2025 №418662408; договір оренди землі, серія та номер: Л-3205, виданий 01.10.2024, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦКОНТРАКТ".

## **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):**

- 23,45 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шостого поверху будівлі;
- 21,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху будівлі;

- 11,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів третього поверху будівлі;
- 11,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання нежитлової будівлі, що розташована з північної сторони;
- 10,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів другого поверху нежитлової будівлі, що розташована з північної сторони;
- 5,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів першого поверху нежитлової будівлі, що розташована з південної сторони.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 653 люд/га.**

**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 від одноповерхової нежитлової будівлі з північної сторони;
- 12,00 м до червоної лінії вулиці від триповерхової будівлі з північної сторони;
- 12,00 м до червоної лінії вулиці від шестиповерхової будівлі з північної сторони;
- 5,00 м до червоної лінії вулиці від шестиповерхової будівлі з північно-східної сторони;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці від шестиповерхової будівлі зі східної сторони;
- 1,00 м до червоної лінії вулиці від двоповерхової нежитлової будівлі зі східної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки від одноповерхової нежитлової будівлі з північної сторони;
- 4,50 м до межі земельної ділянки від північно-східного кута шестиповерхової будівлі з північної сторони;
- 0,00 м до межі земельної ділянки від північно-східної сторони шестиповерхової будівлі зі східної сторони;
- 3,00 м до межі земельної ділянки від шестиповерхової будівлі зі східної сторони;
- 1,00 м до межі земельної ділянки від двоповерхової нежитлової будівлі зі східної сторони;
- 12,50 м до межі земельної ділянки від двоповерхової нежитлової будівлі з південної сторони;
- 5,00 м до межі земельної ділянки від південно-західного кута шестиповерхової будівлі з південної сторони;
- 6,00 м до межі земельної ділянки з кадастровим номером 4610137200:07:009:0160 від одноповерхової нежитлової будівлі з південної сторони;

- 1,00 м до межі земельної ділянки від двоповерхової нежитлової будівлі з західної сторони;
- 23,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610137200:07:009:0167) з західної сторони від шестиповерхової будівлі;
- 15,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610137200:07:009:0167) з північно-західної сторони від шестиповерхової будівлі;
- 10,00 м до межі земельної ділянки від триповерхової будівлі з західної сторони;
- 3,50 м до межі земельної ділянки від одноповерхової будівлі з західної сторони;
- 17,70 м до будівлі, що існує від шестиповерхової будівлі з південно-західної сторони;
- 10,00 м до будівлі, що існує від південно-західного кута шестиповерхової будівлі з західної сторони;
- 25,50 м до будівлі, що існує від шестиповерхової будівлі з західної сторони;
- 20,50 м до будівлі, що існує від триповерхової будівлі з західної сторони;
- 12,00 м до будівлі, що існує від одноповерхової будівлі з південно-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) – 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