



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

« 7 » травня 2025 р.

№ 422

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними автостоянками, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення в урочищі «Голоско», садівничо-городній кооператив «Мічурінець - природоперетворювач» (кадастровий номер 4610137500:08:001:1096) у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕВ ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 44961252) від 23.04.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7227-3433-5492-2446, 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, враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 03.07.2024 №4, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕВ ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 44961252), зареєстрований у Львівській міській раді від 07.05.2025 за номером №2-9082-39, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підpunkту 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 комплексу житлових будівель з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними автостоянками, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення в урочищі «Голоско», садівничо-городній кооператив «Мічурінець-природоперетворювач» (кадастровий номер 4610137500:08:001:1096) у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:08:001:1096), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕВ ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 44961252): Україна, 79061, Львівська обл., м. Львів, вул. Малоголосківська, буд. 30. 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 гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕВ ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 44961252), зареєстрованого у Львівській міській раді від 07.05.2025 за номером №2-9082-39, беручи до уваги потреби м. Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку суміжних територій, передбачити наявність медичних, освітніх, культурних, спортивних та соціально-побутових функцій, що належним чином забезпечать потреби даних житлових комплексів та зможуть додатково використовуватись іншими мешканцями району. В процесі реалізації детально узгодити з відповідними підрозділами Львівської міської ради набір даних функцій та потреби у їх площах, а також в майбутньому координувати будь-які зміни щодо розподілу.  
Беручи до уваги потреби м. Львова у нових закладах освіти, реалізувати будівництво початкової школи в урочищі "Голоско", садівничо-городній кооператив «Мічурінець - природоперетворювач» (земельні ділянки з кадастровими номерами 4610137500:08:001:1067 та 4610137500:08:001:1102), площа якої буде становити не менше 1600 кв. м, із проведенням всіх оздоблювальних робіт та облаштуванням благоустрою за власні кошти. Будівництво початкової школи завершити одночасно із завершенням будівництва вищевказаних багатоквартирних житлових будинків з вбудованими громадськими приміщеннями, підземним паркінгом.  
Провести будівництво доріг для покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах даного мікрорайону в розмірі, не меншому ніж інвестиційний внесок станом на 2019 рік, а саме: розширити проїзну частину дороги в межах підйому біля готельно-ресторанного комплексу "СВ" (одночасно разом з забудовою житлових будинків першої ділянки, згідно з наданою Львівською міською радою проєктно-кошторисної документації на розширення проїзної частини), провести будівництво доріг, що з'єднують вул. П. Орлика та проєктований об'єкт будівництва (виконано), з'єднання проєктованого об'єкта будівництва та вул. Топольної через 3-й Топольний провулок (з залученням Львівської міської ради для узгодження трасування вулиці з землекористувачами та землевласниками, вирішення питання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб (за необхідності), розробки проєктно-кошторисної документації).

- 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.

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

**Додаток 1**  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

7 травня 2025 № 422

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

на нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними автостоянками, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення в урочищі «Голоско», садівничо-городній кооператив «Мічурінець-природоперетворювач» (кадастровий номер 4610137500:08:001:1096) у м. Львові

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво комплексу житлових будівель з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземними автостоянками, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерного забезпечення в урочищі «Голоско», садівничо-городній кооператив «Мічурінець-природоперетворювач» (кадастровий номер 4610137500:08:001:1096) у м. Львові.

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕВ ДЕВЕЛОПМЕНТ ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 44961252): Україна, 79061, Львівська обл., м. Львів, вул. Малоголосківська, буд. 30.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 1,2376 га (кадастровий номер 4610137500:08:001:1096):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-2 - малоповерхова багатоквартирна забудова, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4598 "Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" (у районі житлового району Голоско)".

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

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 23.04.2025 №423763875; договір суперфіцію, серія та номер: 1038, виданий 23.04.2025, видавник: Моргун О. С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

**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):**

- 23,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхових секцій будівель;

- 19,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових секцій будівель.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 37,5 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 515 люд/га.**

**2.4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:**

- 2,40 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 2,80 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 3,30 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в східній частині ділянки);
- 6,10 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 5,80 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки);
- 8,20 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 6,70 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 2,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 2,40 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 17,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 9,10 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 6,90 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки);
- 9,10 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в східній частині ділянки);
- 8,20 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 22,90 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 13,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 10,10 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 9,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки);
- 5,90 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки);
- 9,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);

- 12,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки);
- 21,80 м від шестиповерхової секції (розташованої в північно-західній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки);
- 13,20 м від шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки);
- 27,50 м від шестиповерхової секції (розташованої в північно-східній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в східній частині ділянки);
- 28,40 м від шестиповерхової секції (розташованої в західній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 12,60 м від шестиповерхової секції (розташованої в східній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в південно-західній частині ділянки);
- 25,20 м від шестиповерхової секції (розташованої в східній частині ділянки) до шестиповерхової секції (розташованої в південно-східній частині ділянки).

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.**

В. о.

Директора департаменту -  
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ