



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

« 10 » листопада 2025 р.

№ 588

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Нестора Літописця у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ "ОРІЄНТИР" (код ЄДРПОУ 32435487) від 27.10.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2671-6119-1691-2504, 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 05.08.2025 №7, гарантійний лист ТзОВ "Інвестиційна Компанія "Орієнтир" (код ЄДРПОУ 32435487), зареєстрований у Львівській міській раді від 04.11.2025 за номером №04/11-2025, 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 із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Нестора Літописця у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137500:11:004:0027; 4610137500:11:004:0110; 4610137500:11:004:0026; 4610137500:11:004:0109), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ "ОРІЄНТИР" (код ЄДРПОУ 32435487): Україна, 79018, Львівська обл., м. Львів, вул. Голубовича С., буд. 34, оф. 62. 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 ТзОВ "Інвестиційна Компанія "Орієнтир", зареєстрованого у Львівській міській раді від 04.11.2025 за номером №04/11-2025, ТзОВ "Інвестиційна Компанія "Орієнтир", враховуючи важливість покращення інфраструктури міста Львова та розвитку міської громади, долучитися до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської територіальної громади у розмірі, не меншому, ніж розмір пайового внеску, на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України на 31.12.2019 року.
- 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 зніманих 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

10 листопада 2025 № 588

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Нестора Літописця у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Нестора Літописця у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ "ОРИЄНТИР" (код ЄДРПОУ 32435487): Україна, 79018, Львівська обл., м. Львів, вул. Голубовича С., буд. 34, оф. 62.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0353 га (кадастровий номер 4610137500:11:004:0027):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0616 га (кадастровий номер 4610137500:11:004:0110):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610137500:11:004:0026):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1 га (кадастровий номер 4610137500:11:004:0109):

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-5 - зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової житлової забудови, відповідно до плану зонування території Шевченківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" та Ухвали 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:

Назва: житловий будинок;

Площа: 112.9 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Нестора Літописця (Рясне), будинок 13.

Документи на будівлю: 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 03.10.2025 № 446267633; свідоцтво про право власності, серія та номер: 45590125, виданий 13.10.2015, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції

Назва: житловий будинок;

Площа: 585,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Нестора Літописця (Рясне), будинок 15.

Документи на будівлю: 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 03.10.2025 № 446267724; акт приймання-передачі, серія та номер: 254, 255, виданий 04.06.2025, видавник: Курило Н.Й., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Львівської області.

Документи на земельну ділянку:

витяг з Державного реєстру речових прав від 08.09.2025 №442529993; договір суборенди земельної ділянки, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2025, видавник: Бульбук В.В., ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ "ОРІЄНТИР": рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: 6533, виданий 12.06.2025, видавник: Львівська міська рада.

витяг з Державного реєстру речових прав від 26.09.2025 №445361082; договір суборенди земельної ділянки, серія та номер: б/н, виданий 02.08.2025, видавник: Гончаров В.Д., Ситнікова Н.Д., ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ "ОРІЄНТИР"; рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: 6532, виданий 12.06.2025, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА;

витяг з Державного реєстру речових прав від 17.06.2025 №431693792; договір суперфіцію, серія та номер: 288, виданий 17.06.2025, видавник: Курило Н.Й., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Львівської області;

витяг з Державного реєстру речових прав від 18.09.2025 №444181084; договір суперфіцію, серія та номер: 3717, виданий 18.09.2025, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Стефанюк О.І.

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):

- 28,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до виходів на дах восьмиповерхової частини будівлі;
- 26,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмиповерхової частини будівлі;
- 20,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів шестиповерхової частини будівлі;
- 5,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів одноповерхової частини будівлі.

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

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 719 люд/га.

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

- 4,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони північно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 3,30 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 2,70 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 9,40 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 11,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 15,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони восьмиповерхової частини будівлі;
- 7,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони шестиповерхової частини будівлі;

- 9,70 м до межі земельної ділянки з північного боку північно-західного кута будівлі шестиповерхової частини будівлі;
- 14,80 м до межі земельної ділянки з північного боку північно-західного кута будівлі восьмиповерхової частини будівлі;
- 11,00 м до межі земельної ділянки з північного боку північно-східного кута будівлі восьмиповерхової частини будівлі;
- 3,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони північно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 3,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони південно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 2,70 м до межі земельної ділянки зі східної сторони південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 9,40 м до межі земельної ділянки зі східної сторони південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 11,00 м до межі земельної ділянки з південного боку північно-східного кута будівлі восьмиповерхової частини будівлі;
- 14,20 м до межі земельної ділянки з південного боку південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 5,30 м до до межі земельної ділянки з південного боку південно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 4,00 м до межі земельної ділянки із західної сторони південно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 15,60 м до межі земельної ділянки із західної сторони південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі;
- 13,50 м до межі земельної ділянки із західної сторони північно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 25,00 м до будівлі, що існує з північної сторони восьмиповерхової частини будівлі;
- 18,50 м до будівлі, що існує із західної сторони шестиповерхової частини будівлі;
- 29,50 м до будівлі, що існує із західної сторони восьмиповерхової частини будівлі.

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.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 02.07.2025 № НВ-2300381622025 на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:11:004:0027) поширюються обмеження у використанні земельної ділянки, а саме охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи та охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

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