



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

«17» грудня 2025 р.

№ 616

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Тракт Глинянський у м. Львові зі знесенням існуючих споруд"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151) від 03.12.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9594-7625-6309-3729, 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 16.10.2025 №10, гарантійні листи ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151), зареєстровані у Львівській міській раді від 26.11.2025 за номером №2-23396-С-001, від 04.12.2025 за номером №2-23978-С-001 та від 04.12.2025 за номером №2-23979-С-001, 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, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Тракт Глинянський у м. Львові зі знесенням існуючих споруд" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137200:07:018:0403 та 4610137200:07:018:0404), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151): Україна, 79067, Львівська обл., м. Львів, вул. Тракт Глинянський, буд. 161. 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 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. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151), зареєстрованого у Львівській міській раді від 26.11.2025 за номером №2-23396-С-001, в межах будівництва багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями (на земельних ділянках з кадастровими номерами: 4610137200:07:018:0403 та 4610137200:07:018:0404) спорудити та безоплатно передати Львівській міській територіальній громаді у власність приміщення під амбулаторію площею 300 кв. м (140 кв. м на першому поверсі та 160 кв. м на другому поверсі).

Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151), зареєстрованого у Львівській міській раді від 04.12.2025 №2-23978-С-001,

облаштувати сквер за рахунок ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151) на прилеглий території, попередньо погодивши концепцію скверу у департаменті архітектури та просторового розвитку.

Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151), зареєстрованого у Львівській міській раді від 04.12.2025 №2-23979-С-001, з метою врахування зауважень та пропозицій, що були озвучені на засіданні архітектурно-містобудівної ради від 16.10.2025 №10, після отримання містобудівних умов та обмежень пройти погодження робочої групи для врегулювання транспортних питань та врахувати всі пропозиції в реалізації проєкту нового будівництва в межах прилеглої території.

- 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 знімань 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

17 грудня 2025 № 616

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Тракт Глинянський у м. Львові зі знесенням існуючих споруд

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Тракт Глинянський у м. Львові зі знесенням існуючих споруд.

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» (код ЄДРПОУ 45865151): Україна, 79067, Львівська обл., м. Львів, вул. Тракт Глинянський, буд. 161.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1921 га (кадастровий номер 4610137200:07:018:0403):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,192 га (кадастровий номер 4610137200:07:018:0404):

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

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж – 3 - зона багатоповерхової житлової забудови (5-10 пов.), відповідно до плану зонування території Личаківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 01.12.2016 №1283 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг) Том І. Частина 6 Зонування Личаківського району" 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 об'єкта: житловий будинок.

Площа: 54,4 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Тракт Глинянський, буд. 161.

Документи на об'єкт: акт приймання-передачі, серія та номер: р. №№ 165, 166, виданий 22.01.2025, видавник: Камінський Роман Іванович, Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» в особі директора Чуниса Андрія Миколайовича, справжність підпису на якому засвідчено Махніцькою Г.М., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Назва об'єкта: житловий будинок.

Площа: 200,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Тракт Глинянський, буд. 161з.

Документи на об'єкт: акт приймання-передачі, серія та номер: р. №№ 165, 166, виданий 22.01.2025, видавник: Камінський Роман Іванович, Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАКТ-БУД ПЛЮС» в особі директора Чуниса Андрія Миколайовича, справжність підпису на якому засвідчено Махніцькою Г.М., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:018:0403): 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 27.01.2025 №409769846; договір оренди землі, серія та номер: Л-3257, виданий 12.11.2024, видавник: Львівська міська рада, Вісловська Вікторія Андріївна; інший тип договору, Договір про внесення змін до договору оренди землі, зареєстрованого у Львівській міській раді від 12.11.2024 № Л-3257, серія та номер: б/н, виданий 30.06.2025, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС», Договір зареєстрований у Львівській міській раді 30 червня 2025 року за № Л-3354, про що в книзі записів реєстрації Договорів оренди землі Л-з вчинено запис.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:07:018:0404): 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 27.01.2025 №409770617; договір оренди землі, серія та номер: Л-3258, виданий 12.11.2024, видавник: Львівська міська рада, Вісловський Андрій Збігневич; інший тип договору, Договір про внесення змін до договору оренди землі, зареєстрованого у Львівській міській раді від 12.11.2024 № Л-3258, серія та номер: б/н, виданий 30.06.2025, видавник: ЛЬВІВСЬКА МІСЬКА РАДА, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАКТ-БУД ПЛЮС», Договір зареєстрований у Львівській міській раді 30 червня 2025 року за № Л-3355, про що в книзі записів реєстрації Договорів оренди землі Л-з вчинено запис.

## **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):**

- 36,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 34,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 30,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 28,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 24,74 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 22,44 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 17,84 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятого поверху шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 8,34 м від найнижчої відмітки поверхні землі до перекриття третього поверху десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 4,87 м від найнижчої відмітки поверхні землі до перекриття другого поверху десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40,00 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 621 люд/га.**

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

- 3,30 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від шестиповерхової та десятиповерхової секцій десятиповерхової будівлі;
- 10,20 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 11,60 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 39,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 10,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;

- 11,70 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 12,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 9,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 4,70 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута частини десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі, що нависає;
- 25,10 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південного кута десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 3,30 м до межі земельної ділянки з південної сторони від шестиповерхової та десятиповерхової секцій десятиповерхової будівлі;
- 17,50 м до будівлі, що існує з північної сторони від шестиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 28,80 м до будівлі, що існує з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 26,10 м до будівлі, що існує з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 16,80 м до будівлі, що існує зі східної сторони від північно-східного кута восьмиповерхової секції десятиповерхової будівлі;
- 13,20 м до будівлі, що існує зі східної сторони від частини десятиповерхової секції десятиповерхової будівлі, що нависає.

Об'єкт проєктувати 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 КОЛОМЄЙЦЕВ