



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

« 5 » січня 2026 р.

№ 637

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво комплексу багатофункційних будинків із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дошкільним навчальним закладом та даховою котельнею вул. Шевченка, у м. Львові (кадастрові номери: 4610137500:11:005:0020, 4610137500:11:005:0021, 4610137500:11:005:0022"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕЛ ДАН ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 45040731) від 22.12.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3126-3529-0373-4870, 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 17.09.2025 №9, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕЛ ДАН ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 45040731), зареєстрований у Львівській міській раді від 22.12.2025 за номером №2-25203-Ф-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 комплексу багатофункційних будинків із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дошкільним навчальним закладом та даховою котельнею вул. Шевченка, у м. Львові (кадастрові номери: 4610137500:11:005:0020, 4610137500:11:005:0021, 4610137500:11:005:0022", замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕЛ ДАН ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 45040731): Україна, 81131, Львівська обл., Львівський р-н., с. Солонка, вул. Стрийська, буд. 1-М. 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 "ВЕЛ ДАН ДЕВЕЛОПМЕНТ", зареєстрованого у Львівській міській раді від 22.12.2025 за номером №2-25203-Ф-39, збудувати дитячий дошкільний заклад, взяти участь у розвитку соціальної інфраструктури міста, профінансувавши необхідні роботи в розмірі не меншому, ніж розмір пайового інвестиційного внеску згідно ставок розрахунків, котрі були вказані в статті 40 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» до 1 січня 2020 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. До часу отримання документа про введення об'єкта в експлуатацію та виконання робіт з благоустрою здійснити 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

5 січня 2026

№ 637

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво комплексу багатофункційних будинків із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дошкільним навчальним закладом та даховою котельнею вул. Шевченка, у м. Львові (кадастрові номери: 4610137500:11:005:0020, 4610137500:11:005:0021, 4610137500:11:005:0022)

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво комплексу багатофункційних будинків із вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дошкільним навчальним закладом та даховою котельнею вул. Шевченка, у м. Львові (кадастрові номери: 4610137500:11:005:0020, 4610137500:11:005:0021, 4610137500:11:005:0022).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕЛ ДАН ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 45040731): 81131, Львівська обл., Львівський р-н., с. Солонка, вул. Стрийська, буд. 1-М.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2 га (кадастровий номер 4610137500:11:005:0020):

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

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2 га (кадастровий номер 4610137500:11:005:0021):

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

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2 га (кадастровий номер 4610137500:11:005:0022):

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 Г-2 - торгово-ділові зони місцевого значення та частково зона Г-3-1 - зона дитячих дошкільних установ

та загальноосвітніх шкіл, відповідно до детального плану території, затвердженого Рішенням Львівської міської ради від 15.09.2017 № 834 "Про затвердження детального плану території, обмеженої вул. Т. Шевченка, вул. Професора І. Ковалика, залізничною колією".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельні ділянки (кадастрові номери 4610137500:11:005:0020; 4610137500:11:005:0021; 4610137500:11:005:0022): договір про право забудови земельних ділянок (суперфіцію) № 3146 від 05.08.2025, видавник: Стефанюк О.І. 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):

- 39,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання десятиповерхової секції будівлі;
- 35,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів десятиповерхової секції будівлі;
- 32,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 31,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 33,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції будівлі;
- 29,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмиповерхової секції будівлі;
- 25,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси восьмого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси сьомого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 19,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси шостого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 16,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси п'ятого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 13,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси четвертого поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 11,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси третього поверху восьмиповерхової секції будівлі;
- 27,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах семиповерхової секції будівлі;
- 26,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів семиповерхової секції будівлі;
- 24,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах п'ятиповерхової секції будівлі;
- 23,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів п'ятиповерхової секції будівлі;

- 16,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси п'ятого поверху п'ятиповерхової секції будівлі;
- 13,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси четвертого поверху п'ятиповерхової секції будівлі;
- 10,4 м від найнижчої відмітки поверхні землі до верху огороження тераси третього поверху п'ятиповерхової секції будівлі;
- 11,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів двоповерхової (стилобатної) частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 71,00 % (в рівні стилобатної частини будівлі), 40,00 % (в рівні житлової забудови).

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 528 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 з північної сторони від двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 6,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від десятиповерхової, семиповерхової, восьмиповерхової секцій будівлі;
- 0,2 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 0,7 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 6,2 м до межі земельної ділянки з північної сторони від десятиповерхової секції будівлі;
- 6,4 м до межі земельної ділянки з північної сторони від семиповерхової секції будівлі;
- 6,7 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової секції будівлі;
- 6,6 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від восьмиповерхової секції будівлі;
- 6,6 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 24,0 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від п'ятиповерхової секції будівлі;
- 51,7 м до межі земельної ділянки з південної сторони від восьмиповерхової секції будівлі;
- 5,0 м до межі земельної ділянки з південної сторони від двоповерхової (стилобатної) частини будівлі (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 27,7 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,5 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута п'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,5 м до межі земельної ділянки з південної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі;

- 6,2 м до межі земельної ділянки з західної сторони від двоповерхової (стилобатної) частини будівлі (розташованої в південно-східній частині ділянки);
- 3,5 м до межі земельної ділянки з західної сторони дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,5 м до межі земельної ділянки з західної сторони від десятиповерхової секції будівлі;
- 15,0 м до будівлі, що існує зі східної сторони від восьмиповерхової секції будівлі;
- 15,0 м до будівлі, що існує зі східної сторони від двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 32,4 м до будівлі, що існує зі східної сторони від п'ятиповерхової секції будівлі;
- 20,7 м від десятиповерхової секції будівлі до дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 33,2 м від семиповерхової секції будівлі до п'ятиповерхової секції будівлі;
- 14,1 м від стилобатної частини семиповерхової секції будівлі до стилобатної частини п'ятиповерхової секції 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.

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