



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.

№ 638

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво будівлі змішаного використання з приміщеннями громадського призначення в перших двох поверхах, підземним паркінгом та житловими квартирами на верхніх поверхах на вул. Земельній,4 у м. Львові зі знесенням існуючого індивідуального житлового будинку"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА" (код ЄДРПОУ 46064547) від 22.12.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3272-3551-4119-1300, 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 03.03.2025 №1, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА" (код ЄДРПОУ 46064547), зареєстрований у Львівській міській раді від 05.01.2026 за номером №2-116-006, заяву Пелех Орислави Ярославівни від 10.11.2025 №3-692 та згоду власника суміжної земельної ділянки (житлового будинку) Грет Назара Олеговича, Грет Олега Миколайовича та Грет Оксани Остапівни від 22.12.2025, 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 будівлі змішаного використання з приміщеннями громадського призначення в перших двох поверхах, підземним паркінгом та житловими квартирами на верхніх поверхах на вул. Земельній,4 у м. Львові зі знесенням існуючого індивідуального житлового будинку" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:08:007:0048; 4610137200:08:007:0120), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА" (код ЄДРПОУ 46064547): Україна, 79019, м. Львів, вул. Софії Яблонської, буд. 7. 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 "БУДАЛЬФА" (код ЄДРПОУ 46064547), зареєстрованого у Львівській міській раді від 05.01.2026 за номером №2-116-006, долучитися до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури району та здійснення робіт з облаштування благоустрою території в межах Львівської міської територіальної громади, в розмірі не меншому, ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019.

- 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 № 638

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво будівлі змішаного використання з приміщеннями громадського призначення в перших двох поверхах, підземним паркінгом та житловими квартирами на верхніх поверхах на вул. Земельній, 4 у м. Львові зі знесенням існуючого індивідуального житлового будинку

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво будівлі змішаного використання з приміщеннями громадського призначення в перших двох поверхах, підземним паркінгом та житловими квартирами на верхніх поверхах на вул. Земельній, 4 у м. Львові зі знесенням існуючого індивідуального житлового будинку.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА" (код ЄДРПОУ 46064547): Україна, 79019, м. Львів, вул. Софії Яблонської, буд. 7.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0534 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0048):

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 0,039 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0120):

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 - зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення, 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 I. Частина 6 Зонування Личаківського району" та Ухвалою 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: будинок.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Земельна, буд. 4.

Документи на будівлю: витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно від 23.10.2007 №16382750; договір дарування / Р. № 2715 / 19.06.2007 / посвідчений Пелех О. З., приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:08:007:0048): витяг з Державного реєстру речових прав від 20.10.2025 № 448511859; договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 09.10.2025, видавник: Пелех Орислава Ярославівна / ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА"; відомості з ДЗК, серія та номер: 96755741, виданий 16.10.2025, видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:08:007:0120): витяг з Державного реєстру речових прав від 20.10.2025 №448511671; договір суперфіцію, серія та номер: б/н, виданий 01.10.2025, видавник: Гавор Михайло Миколайович / ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДАЛЬФА", додаток №1; відомості з ДЗК, серія та номер: 96755520, виданий 16.10.2025, видавник: Державний земельний кадастр.

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):

- 29,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 26,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів восьмиповерхової частини дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 23,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів семиповерхової секції та семиповерхової частини дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 20,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів шестиповерхової частини семиповерхової секції будівлі;
- 7,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів двоповерхової (стилобатної) частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 48,00 % (для громадської (стилобатної) частини), 39,95% (для житлової частини).

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 685 люд/га.

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

- 3,10 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 3,10 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,16 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від шестиповерхової частини семиповерхової секції будівлі;

- 4,46 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від семиповерхової частини семиповерхової секції будівлі;
- 8,04 м червоної лінії вулиці з західної сторони від північно-західного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 8,50 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від семиповерхової частини дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 10,30 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від дев'ятиповерхової та восьмиповерхової частин дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 1,99 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610137200:08:007:0120) з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,10 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610137200:08:007:0048) з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 3,53 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута семиповерхової секції будівлі;
- 0,86 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 3,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 7,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута семиповерхової секції будівлі;
- 11,05 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута двоповерхової (стилобатної) частини будівлі;
- 13,55 м до межі земельної ділянки з південної сторони від семиповерхової секції будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610137200:08:007:0120) з південної сторони від восьмиповерхової секції будівлі;
- 7,55 м до межі земельної ділянки з західної сторони будівлі від двоповерхової (стилобатної) частини та восьмиповерхової частини дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 20,00 м до будівлі, що існує з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будівлі;
- 16,42 м до будівлі, що існує з північної сторони від шестиповерхової секції будівлі;
- 15,02 м до будівлі, що існує з південної сторони від семиповерхової секції будівлі;
- 18,16 м до будівлі, що існує з південно-західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини дев'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