



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

«20» січня 2026 р.

№ 650

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. І.Франка, 1146 у м. Винники"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАРДЕН ЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 44985089) від 06.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4144-3700-0583-7267, 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 лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАРДЕН ЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 44985089) від 06.01.2026 №06/01-25, поданий зі зверненням на отримання містобудівних умов та обмежень в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, 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 з підземним паркінгом по вул. І.Франка, 1146 у м. Винники" (кадастровий номер земельної ділянки 4610160300:07:004:0070), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАРДЕН ЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 44985089): Україна, 79029, Львівська обл., м. Львів, вул. Героїв УПА, буд. 73ж, оф. 201. 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 з врахуванням рішення виконавчого комітету від 19.12.2025 №1315 "Про затвердження реєстру деревовидних ліан та інших витких рослин Львівської міської територіальної громади та заходи щодо їх збереження".
- 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 листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАРДЕН ЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 44985089) від 06.01.2026 №06/01-25, поданого зі зверненням на отримання містобудівних умов та обмежень в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва та ухвали Львівської міської ради від 18.12.2025 №7445 "Про затвердження ДП "Личаків-парк" ЛКП "Зелений Львів" проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок та надання земельних ділянок у постійне користування у районі вул. І. Франка – вул. Короткої у м. Винники для збереження та використання парку", залучитися як інвестору та забезпечити фінансування розроблення проєктної документації з благоустрою парку, проведення земляних та ландшафтних робіт, облаштування відпочинкових та ігрових зон, купівлю та встановлення сучасних вуличних меблів, упорядкування комплексних заходів з озеленення й відновлення природного середовища 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. 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 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

20 січня 2026 № 650

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. І.Франка, 1146 у м. Винники

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. І.Франка, 1146 у м. Винники.

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГАРДЕН ЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 44985089): Україна, 79029, Львівська обл., м. Львів, вул. Героїв УПА, буд. 73ж, оф. 201.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,56 га (кадастровий номер 4610160300:07:004:0070):

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

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** територія житлової багатоквартирної забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 27.12.2023 №4292 "Про затвердження детального плану території по вул. І. Франка, 114-б у м. Винники".

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

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 02.07.2025 №433796498; інший тип договору, ДОГОВІР про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), серія та номер: 1923, виданий 02.07.2025, видавник: Черник Н. 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):**

- 14,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху чотириповерхових будівель;

- 10,75 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху чотириповерхових будівель;
- 7,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів другого поверху чотириповерхових будівель.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 45,00 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 495 люд/га.**

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

- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони;
- 1,20 м до лінії регулювання забудови з північної сторони від третього поверху чотириповерхових будівель;
- 4,50 м до лінії регулювання забудови з північної сторони від четвертого поверху чотириповерхових будівель;
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з південної сторони;
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від третього поверху чотириповерхових будівель;
- 1,80 м до лінії регулювання забудови з західної сторони від четвертого поверху чотириповерхових будівель;
- 7,80 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 18,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 20,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 18,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 5,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута третього поверху будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 7,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута четвертого поверху будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 4,70 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута третього поверху будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 9,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута четвертого поверху будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будівлі, розташованої в східній частині ділянки;
- 2,40 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будівлі, розташованої в західній частині ділянки;

- 2,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від третього поверху будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 4,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від четвертого поверху будівлі, розташованої в західній частині ділянки;
- 12,00 м від третього поверху будівлі, розташованої в західній частині ділянки до третього поверху будівлі, розташованої в східній частині ділянки.
- 20,00 м від четвертого поверху будівлі, розташованої в західній частині ділянки до четвертого поверху будівлі, розташованої в 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.**

Директор департаменту -  
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ