



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

«23» січня 2026 р.

№ 658

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в рівні першого поверху зі знесенням існуючої будівлі на вул. Грузинська, 25 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЇ УП" (код ЄДРПОУ 30477944) від 09.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6172-6065-7960-7032, 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 05.09.2024 №7, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ІНВЕСТИЦІЇ УП" (код ЄДРПОУ 30477944), зареєстрований у Львівській міській раді від 22.01.2026 №2-961-39, 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 багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в рівні першого поверху зі знесенням існуючої будівлі на вул. Грузинська, 25 у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610136300:05:005:0207, 4610136300:05:005:0073), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЇ УП" (код ЄДРПОУ 30477944): Україна, 80943, Львівська обл., Яворівський район, Яворівська територіальна громада, с. Новий Яр, буд. 47. 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 “ІНВЕСТИЦІЇ УП” (код ЄДРПОУ 30477944), зареєстрованого у Львівській міській раді від 22.01.2026 №2-961-39, беручи до уваги потреби м. Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку суміжних територій, передати у власність м. Львова приміщення першого поверху адміністративно-офісної будівлі орієнтовною площею 312 кв. м (триста дванадцять квадратних метрів) під комунальний заклад, забезпечити вільний доступ для мешканців кварталу в нове укриття - СПП (споруди подвійного призначення орієнтовно на 440 місць), яке передбачене під частиною проєктованого багаторівневого паркінгу, а також відновити порушений під час будівництва благоустроїв з перемощенням тротуарів та проїзної частини вулиці Грузинської, що межують з територією проєктованого комплексу.
- 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 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

23 січня 2026

№ 658

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в рівні першого поверху зі знесенням існуючої будівлі на вул. Грузинська, 25 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в рівні першого поверху зі знесенням існуючої будівлі на вул. Грузинська, 25 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЇ УП" (код ЄДРПОУ 30477944): Україна, 80943, Львівська обл., Яворівський район, Яворівська територіальна громада, с. Новий Яр, буд. 47.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2091 га (кадастровий номер 4610136300:05:005:0207):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0312 га (кадастровий номер 4610136300:05:005:0073):

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-2 - зона малоповерхової квартирної забудови (до 4 поверхів), відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 09.07.2021 №1132 «Про затвердження детального плану території у районі вул. Городоцької, ТзОВ "Львівський мотозавод».

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

Назва: нежитлова будівля та навіс.

Площа: 148,6 кв.м та 163,5 кв. м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Грузинська, буд. 25.

Документи на об'єкт нерухомого майна: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1360, виданий 17.05.2013, видавник: Ющук І.Л., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:05:005:0207): витяг з Державного земельного кадастру, серія та номер: НВ-4617340652021, видавник: відділ у м.Львові Головного управління Держгеокадастру у Львівській області; заява, серія та номер: 3770, виданий 23.09.2021, видавник: Белопольська І.Р., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136300:05:005:0073): витяг з Державного реєстру речових прав від 22.12.2025 №457715146; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 01.12.2025, видавник: Львівська міська рада та ТзОВ "Інвестиції УП".

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):

- 20,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання будівлі;
- 19,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів технічного поверху будівлі;
- 17,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини будівлі;
- 12,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення до закінчення парапетів чотириповерхової частини будівлі;
- 10,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення до закінчення парапетів триповерхової частини будівлі;
- 7,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення до закінчення парапетів двоповерхової частини будівлі.

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) – 575 люд/га.

2.4. Мінімально 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 західної сторони від двоповерхової частини будівлі;
- 4,50 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від триповерхової частини будівлі;
- 6,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від чотириповерхової частини будівлі;
- 11,30 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 11,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута чотириповерхової та п'ятиповерхової частин будівлі;
- 0,00 м до межі земельної зі східної сторони;

- 11,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 14,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута чотириповерхової та п'ятиповерхової частин будівлі;
- 30,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 33,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута чотириповерхової та п'ятиповерхової частин будівлі;
- 12,00 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони;
- 30,50 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони.

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