



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

« 4 » лютого 2026 р.

№ 668

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесення існуючих будівель на вул. Земельній 3 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624) від 21.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5003-6556-2760-5802, 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 01.12.2025 №12, рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 18.02.2025 № 140 "Про визначення замовника послуг з облаштування громадського простору та проведення ремонту на вул. Земельній у м. Львові" та гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624), зареєстрований у Львівській міській раді від 14.11.2024 за номером №2-23694-006, 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 приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесення існуючих будівель на вул. Земельній 3 у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок 4610137200:08:007:0164; 4610137200:08:007:0163; 4610137200:08:007:0148; 4610137200:08:007:0149; 4610137200:08:007:0145; 4610137200:08:007:0140; 4610137200:08:007:0152; 4610137200:08:007:0151), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРІМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624): Україна, 79037, Львівська обл., м. Львів, вул. Чигиринська, буд. 3, кв. 27. Додаток 1.
2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/>.

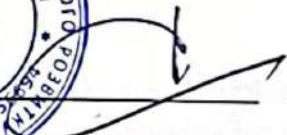
3. Зареєструвати містобудівні умови та обмеження в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
4. **Замовнику будівництва:**
 - 4.1. Отримати у встановленому порядку технічні умови на інженерне забезпечення проєктованого об'єкта.
 - 4.2. Розробити у спеціалізованій проєктній організації 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 "Стрім-Львів" (код ЄДРПОУ 32568624), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-23694-006 від 14.11.2024 р. та рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 18.02.2025 № 140 "Про визначення замовника послуг з облаштування громадського простору та проведення ремонту на вул. Земельній у м. Львові", товариству з обмеженою відповідальністю "Стрім-Львів" профінансувати та виконати роботи по будівництву дитячого майданчика згідно із погодженою схемою та будівництво дороги від вул. Богдана Хмельницького до вулиці Земельної 3, 3-А, що включає дорожнє покриття, благоустрій навколишньої території, освітлення, озеленення, інженерні мережі тротуари.
 - 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

4 лютого 2026 № 668

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесення існуючих будівель на вул. Земельній 3 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесення існуючих будівель на вул. Земельній 3 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРИМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 32568624): Україна, 79037, Львівська обл., м. Львів, вул. Чигиринська, буд. 3, кв. 27.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,039 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0164):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0071 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0163):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0018 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0148):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0217 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0149):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0191 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0145):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови;
цільове призначення земельної ділянки площею 0,0714 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0140):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови;
цільове призначення земельної ділянки площею 0,0184 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0152):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови;
цільове призначення земельної ділянки площею 0,0181 га (кадастровий номер 4610137200:08:007:0151):

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-2 – зона малоповерхової квартирної житлової забудови, відповідно до плану зонування території Личаківського району м. Львова, 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:

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0164): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460371198; договір суперфіцію, серія та номер: 131, виданий 15.01.2026, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0163): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460368080; договір суперфіцію, серія та номер: 130, виданий 15.01.2026, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0148): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460358391; договір суперфіцію, серія та номер: 126, виданий 15.01.2026, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0149): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460365908; договір суперфіцію, серія та номер: 128, виданий 15.01.2026, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0145): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460359741; договір суперфіцію, серія та

номер: 125, виданий 15.01.2026, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0140): витяг з Державного реєстру речових прав від 09.05.2024 №377909924; договір суперфіцію, серія та номер: 2830, виданий 09.05.2024, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шафран Р.І.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0152): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 03.10.2019 №183512644; витяг з Державного земельного кадастру, серія та номер: НВ-4611137422019, виданий 30.09.2019, видавник: Держгеокадастр; заява, серія та номер: 1260, виданий 23.09.2019, видавник: Мельничук О.В. приватний нотаріус; договір суперфіцію, серія та номер: 4336, виданий 04.12.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шоробура-Гірка Н.С.

Документи на земельну ділянку (4610137200:08:007:0151): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 03.10.2019 №183510865; витяг з Державного земельного кадастру, серія та номер: НВ-4611137442019, виданий 30.09.2019, видавник: Держгеокадастр; заява, серія та номер: 1260, виданий 23.09.2019, видавник: Мельничук О.В. приватний нотаріус; договір суперфіцію, серія та номер: 4335, виданий 04.12.2025, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Шоробура-Гірка Н.С.

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):

- 20,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху будівлі;
- 17,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятого поверху будівлі;
- 3,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхової стилобатної частини будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 39,90 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 615 люд/га.

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

- 2,71 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 5,63 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 13,55 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 7,96 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;

- 13,00 м до червоної лінії вулиці з північно-західної сторони від північного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 1,82 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 13,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 12,97 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 5,63 м до межі земельної ділянки з південної сторони від житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 2,71 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 2,53 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 6,15 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 11,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 7,96 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 4,15 м до північно-західного кута земельної ділянки від північного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 5,03 м до північно-західного кута земельної ділянки від житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 8,09 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 27,30 м до існуючої будівлі з північної сторони від північно-західного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 28,40 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони від північно-східного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 20,10 м до існуючої будівлі зі східної сторони від південно-східного кута житлової шестиповерхової частини будівлі;
- 20,30 м до існуючої будівлі зі східної сторони від південно-східного кута житлової шестиповерхової частини 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