



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» лютого 2026 р.

№ 669

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво офісно-житлового комплексу з вбудованим дитячим навчальним закладом, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією за адресою: м. Львів, вул. І. Сулими, 32"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНТЕРБУД ЕЛІТ" (код ЄДРПОУ 45997122), Добрянської Людмили Михайлівни (...), Добрянського Зеновія Володимировича (...), Грегораш Наталії Миколаївни (код РНОКПП 2970408386), КАРБОВНИКА ІГОРЯ МИХАЙЛОВИЧА (код РНОКПП 2263406074), Ставничого Анатолія Михайловича (...) та РИБЦЬКОЇ МАРІЇ МИКОЛАЇВНИ (...) від 22.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5630-9659-7633-6138, 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, Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проєктної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)" та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС "Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації "Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)", враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 22.12.2025 №13, 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 офісно-житлового комплексу з вбудованим дитячим навчальним закладом, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією за адресою: м. Львів, вул. І. Сулими, 32" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136900:06:005:0072, 4610136900:06:005:0074), замовники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНТЕРБУД

ЕЛІТ" (код ЄДРПОУ 45997122): Україна, 79057, Львівська обл., м. Львів, вул. акад. С. Єфремова, буд. 35; Добрянська Людмила Михайлівна

(...)

Добрянський Зеновій Володимирович

(...)

Грегораш Наталія

Миколаївна

КАРБОВНИК ІГОР МИХАЙЛОВИЧ

(...)

Ставничий Анатолій Михайлович

(...)

та РИБИЦЬКА МАРІЯ

МИКОЛАЇВНА

(...)

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. 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.
- 4.7. 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".
- 4.8. 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

5 лютого 2016 № 669

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво офісно-житлового комплексу з вбудованим дитячим навчальним закладом, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією за адресою:
м. Львів, вул. І. Сулими, 32

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво офісно-житлового комплексу з вбудованим дитячим навчальним закладом, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією за адресою: м. Львів, вул. І. Сулими, 32.

1.2. Інформація про замовників – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНТЕРБУД ЕЛІТ" (код ЄДРПОУ 45997122): Україна, 79057, Львівська обл., м. Львів, вул. акад. С. Єфремова, буд. 35; Добрянська Людмила Михайлівна (код РНОКПП 2629513026): УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. Золота, буд. 17, кв. 112; Добрянський Зеновій Володимирович (код РНОКПП 2630915599): УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. Золота, буд. 17, кв. 112; Грегораш Наталія Миколаївна (код РНОКПП 2970408386): УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. П. Полтави, буд. 43; КАРБОВНИК ІГОР МИХАЙЛОВИЧ (код РНОКПП 2263406074): УКРАЇНА, Львівська обл., с. Сокільники, вулиця І. Франка бічна, буд. 35б; Ставничий Анатолій Михайлович (код РНОКПП 2050812991): УКРАЇНА, Львівська обл., м. Львів, вул. І. Сулими, буд. 32, кв. 1 та РИБИЦЬКА МАРІЯ МИКОЛАЇВНА (код РНОКПП 3105406880): УКРАЇНА, Львівська обл., с. Суховоля, вул. Огородня, буд. 7б.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,3852 га (кадастровий номер 4610136900:06:005:0072):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0596 га (кадастровий номер 4610136900:06:005:0074):

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-3- зона багатоповерхової житлової забудови (5-9 пов.), частково зона Ж-2 - зона малоповерхової забудови (до 4 пов.) та частково зона Г-3-1 - зона дитячих

дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 04.11.2021 №1608 "Про затвердження детального плану території у районі вул. І. Сулими, вул. Городоцької, вул. Окружної, вул. Кондукторської".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:06:005:0072): витяг з Державного реєстру речових прав від 10.03.2025 №417017500; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 31.01.2025, видавник: Львівська міська рада, Рибіцька М.М. Ставничий А.М. Карбовнік І.М. Грегораши Н.М. Добрянський З.В. Добрянська Л.М.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:06:005:0074): витяг з Державного реєстру речових прав від 20.10.2025 №448458343; договір суперфіцію, серія та номер: 2764, виданий 20.10.2025, 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):

- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів семиповерхових секцій будівлі;
- 19,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів шестиповерхової секції будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 610 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 південної сторони;
- 2,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від секції дитячого садка, розташованої в північній частині ділянки;
- 9,95 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від секції дитячого садка, розташованої в північній частині ділянки;
- 8,57 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від семиповерхової секції, розташованої в північній частині ділянки;
- 19,17 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від семиповерхової секції, розташованої в південній частині ділянки;
- 10,05 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової секції, розташованої в південній частині ділянки;
- 4,99 м до межі земельної ділянки з південної сторони від шестиповерхової секції, розташованої в південній частині ділянки;
- 4,70 м до межі земельної ділянки з західної сторони від шестиповерхової секції, розташованої в південній частині ділянки;

- 17,83 м до межі земельної ділянки з західної сторони від семиповерхової секції, розташованої в південній частині ділянки;
- 27,46 м до межі земельної ділянки з західної сторони від семиповерхової секції, розташованої в північній частині ділянки;
- 15,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від секції дитячого садка, розташованої в північній частині ділянки;
- 9,95 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони;
- 20,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 10,05 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони;
- 15,08 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони;
- 17,83 м до існуючої будівлі з західної сторони;
- 28,78 м до існуючої будівлі з північно-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) – відповідно до Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 “Про затвердження науково-проектної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)” та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС “Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проектної документації “Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)” земельна ділянка розташована в зоні Р-18 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режими обмеженого та активного перетворення в залежності від характеру існуючого середовища.

Забезпечується охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

На території, обмеженій вулицями Городоцька, Смаль-Стоцького, Федьковича, Ярослава Пастернака, Героїв УПА, Копистинського, Любінська встановлено режим обмеженого перетворення історичного середовища. Дозволяється проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків категорій «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.

На інших територіях встановлюється режим активного перетворення існуючого середовища. Зберігаються об'єкти категорій “значна та рядова історична забудова”.

Передбачено винос або модернізацію промислових підприємств.

Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови, що розташується в межах буферної зони пам'ятки ЮНЕСКО – до 21 м.

Визначена територія зони регулювання забудови частково увійшла до меж буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зони з оцінкою їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини виконуються відповідно до «Порядку інформування Міжурядового комітету з охорони всесвітньої культурної і природної спадщини про наміри здійснити містобудівні перетворення на території об'єкта культурної спадщини, включеного до Списку всесвітньої спадщини, та/або в межах його буферної зони», затвердженого Наказом Міністерства культури України №345 від 20.04.2018 р.

Проектування здійснювати з дотриманням вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини". Отримати погодження відповідного органу охорони культурної спадщини у випадках, передбачених законодавством.

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