



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

« 6 » березня 2026 р.

№ 696

**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 у урочищі Голоско, м. Львів, в межах Обслуговуючого кооперативу "Садове товариство "Будівельник 1""**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛО КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 43265274) від 24.02.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9464-7497-2512-4550, 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 30.01.2026 №1, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛО КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 43265274), зареєстрований у Львівській міській раді від 06.03.2026 за номером №2-3752-006, 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 у урочищі Голоско, м. Львів, в межах Обслуговуючого кооперативу "Садове товариство "Будівельник 1"" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137500:08:001:0630, 4610137500:08:001:0678), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛО КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 43265274): Україна, 79019, Львівська обл., м. Львів, вул.Газова, буд. 5а, кв. 13. 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 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 "ЖИТЛО КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 43265274), зареєстрованого у Львівській міській раді від 06.03.2026 за номером №2-3752-006, беручи до уваги потреби м. Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку сусідніх територій, долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснити благоустрій 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 р.

Також здійстини благоустрій вулиці вздовж будинку, висадити повнорозмірні дерева вздовж вулиці, облаштувати відкритий загальнодоступний громадський простір перед будинком, влаштувати паркувальні кишені, встановити антипаркувальні боларди на тротурах вздовж планового багатоквартирного будинку.

- 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

6 березня 2026 № 696

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом у урочищі Голоско, м. Львів, в межах Обслуговуючого кооперативу "Садове товариство "Будівельник 1"

**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 у урочищі Голоско, м. Львів, в межах Обслуговуючого кооперативу "Садове товариство "Будівельник 1".

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТЛО КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 43265274): Україна, 79019, Львівська обл., м. Львів, вул.Газова, буд. 5а, кв. 13.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0974 га (кадастровий номер 4610137500:08:001:0630):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0407 га (кадастровий номер 4610137500:08:001:0678):

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

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-1 – зона садибної забудови, відповідно до плану зонування території Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" 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 (кадастровий номер 4610137500:08:001:0630): витяг з Державного реєстру речових прав від 05.09.2025 №442355042; інший тип договору, Договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), серія та номер: 609, виданий 05.09.2025, видавник: Михальська О.З., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137500:08:001:0678): витяг з Державного реєстру речових прав від 05.09.2025; інший тип договору, Договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), серія та номер: 610, виданий 05.09.2025, видавник: Михальська О.З., 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):**

- 15,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів четвертого поверху будинку;
- 9,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху будинку;
- 4,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхової стилобатної частини будинку.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 50,00 %.**

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

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

- 6,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута будинку;
- 3,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від східного кута будинку;
- 9,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будинку;
- 9,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 8,25 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута будинку;
- 4,90 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 6,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута будинку;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 5,80 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута триповерхової частини будинку;

- 7,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будинку в рівні четвертого поверху;
- 4,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будинку;
- 6,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будинку;
- 3,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута будинку;
- 9,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будинку;
- 9,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 8,25 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будинку;
- 4,90 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 6,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будинку;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута одноповерхової стилобатної частини будинку;
- 4,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будинку;
- 4,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будинку;
- 18,00 м до існуючої будівлі з північної сторони;
- 16,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 20,00 м до існуючої будівлі з 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