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

« 16 » березня 2026 р. № 703

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво будівлі з вбудованими апартаментами, приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на земельній ділянці з к/н 4610136800:02:005:0534 на вул.Пасічній у м.Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАСІЧНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ 45655438) від 02.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3984-9942-3820-3138, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 04.03.2026 №МН01:5296-1376-4480-3583 та Міноборони від 16.03.2026 №LA01:3966-8065-8256-0206, протокол архітектурно-містобудівної ради від 22.12.2025 №13, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ПАСІЧНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ 45655438), зареєстрований у Львівській міській раді від 16.03.2026 за номером №2-4425-006, 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 будівлі з вбудованими апартаментами, приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на земельній ділянці з к/н 4610136800:02:005:0534 на вул.Пасічній у м.Львові", замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАСІЧНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ 45655438): Україна, 79032, м. Львів, вул.Лисеницька, буд. 6, кв. 30. 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 "ПАСІЧНА ХОЛЛ", зареєстрованого у Львівській міській раді від 16.03.2026 за номером №2-4425-006, долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проектів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської міської територіальної громади профінансувавши роботи з виготовлення проектно-кошторисної документації, експертизи проекту та виконання робіт, 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.

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
16 березня 2026 № 703

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво будівлі з вбудованими апартаментами, приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на земельній ділянці з к/н 4610136800:02:005:0534 на вул.Пасічній у м.Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво будівлі з вбудованими апартаментами, приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на земельній ділянці з к/н 4610136800:02:005:0534 на вул.Пасічній у м.Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАСІЧНА ХОЛЛ" (код ЄДРПОУ 45655438): Україна, 79032, м. Львів, вул.Лисеницька, буд. 6, кв. 30.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2053 га (кадастровий номер 4610136800:02:005:0534):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки**: зона Ж-4 - зона багатоповерхової квартирної забудови (9-16 пов.), відповідно до плану зонування території Сихівського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території міста Львова: Франківський та Сихівський 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: витяг з Державного реєстру речових прав від 05.09.2024 №393656348; акт приймання-передачі, серія та номер: 1666,1667, виданий 03.09.2024, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янко Л.М.; акт приймання-передачі, серія та номер: 1668,1669, виданий 03.09.2024, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу

03.09.2024, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Дерев'янко Л.М.м.

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):**

- 34,13 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання восьмиповерхової частини будівлі;
- 32,78 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової частини будівлі;
- 31,43 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової частини будівлі;
- 26,78 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхової частини будівлі;
- 24,58 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини будівлі;
- 18,83 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів чотириповерхової частини будівлі;
- 8,68 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів стилобатної частини будівлі;
- 7,13 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів надземної частини підземного паркінгу будівлі.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки** – 55,0 % (в тому числі – 40% житлова частина будівлі).

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:**

- 3,73 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від чотириповерхової та шестиповерхової частин будівлі;
- 0,95 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 0,88 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 0,83 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута стилобатної частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 1,13 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута стилобатної частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 2,91 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;

- 3,20 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 3,88 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від північно-західного кута надземної частини підземного паркінгу будівлі, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 0,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута надземної частини підземного паркінгу будівлі, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 1,21 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута надземної частини підземного паркінгу будівлі, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 4,27 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута надземної частини підземного паркінгу будівлі, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 4,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 6,18 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 6,30 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута чотириповерхової частини будівлі;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута чотириповерхової частини будівлі;
- 7,72 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від чотириповерхової частини будівлі;
- 7,33 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової частини будівлі;
- 31,37 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 31,32 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута стилобатної частини восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 40,98 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південного кута від другого до восьмого поверху включно восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 0,95 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 0,88 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута шестиповерхової частини будівлі;
- 0,83 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута стилобатної частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 2,33 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута від другого до восьмого поверху включно восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;

- 1,13 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута стилобатної частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 3,98 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного внутрішнього кута від другого до восьмого поверху включно восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 2,10 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута від другого до восьмого поверху включно восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 2,58 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута від другого до восьмого поверху включно восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 6,75 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 5,89 м до межі земельної ділянки з західної сторони від пандуса будівлі, розташованого в південно-західній частині земельної ділянки;
- 7,84 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової частини будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 7,56 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута надземної частини підземного паркінгу будівлі, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 15,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від чотириповерхової частини будівлі;
- 20,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від 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