Львівська міська рада
Департамент архітектури та просторового розвитку
79 008, Львів, пл. Ринок 1, тел./факс: (032) 297 59 63, e-mail: dm.uau.tmr@ukr.net

НАКАЗ

«20» березня 2026 р. № 709

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючих будівель по вул. І.Вільде, 11а у м. Львові"

Розглянувши звернення Захарко Наталії Аркадіївни (...) від 06.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6790-9283-4166-5367, 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 наукову оцінку матеріалів з обґрунтування можливості нового будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючих будівель за адресою: Львівська обл., м. Львів, вул. І. Вільде, 11а, в межах впливу транспортної інфраструктури на відповідність вимогам медико- санітарних правил щодо безпеки середовища життєдіяльності та санітарно-епідемічного благополуччя населення від 29.09.2025 р. № 22.9/1837, що була виконана згідно з договором від 04.09.2025 р. №1077 Державної установи "Інститут громадського здоров'я ім.О.М.Марзєєва" від 29.09.2025 №22.9/1837, протокол архітектурно-містобудівної ради від 05.08.2025 №7, гарантійний лист Захарко Наталії Аркадіївни (...), зареєстрований у Львівській міській раді від 20.03.2026 за номером №3-3-17885-006 та висновок Міністерства культури та інформаційної політики України (МКІП) від 27.06.2024 №06/15/5921-24, 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 підземним паркінгом та зі знесенням існуючих будівель по вул. І.Вільде, 11а у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:07:005:0023), замовник: Захарко Наталія Аркадіївна (...): Україна, 81054, Львівська обл., Яворівський р-н, м. Новояворівськ, вул. Бандери С., буд. 7, кв. 48. 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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в офісі охорони культурної спадщини 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 Захарко Наталії Аркадіївни (...), зареєстрованого у Львівській міській раді від 20.03.2026 за номером №3-3-17885-006 долучитися до створення та реалізації соціально-економічних проектів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою 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 31.12.2019р.

Також влаштувати благоустрій вулиці (згідно проекту благоустрою, який буде подано на погодження у встановленому порядку) зокрема:

- Облаштування тротуарів;
- Ремонту проїзної частини;
- Організації автомобільного руху на вулиці (проект ОДР, погодження, встановлення дорожних знаків, засобів сповільнення автомобільного руху);
- Організації впорядкованого проїзду та паркування (встановлення антипаркувальних стовпців);
- Благоустрій відкритого загальнодоступного громадського простору біля вулиці Вільде;
- Покращення благоустрою існуючого дитячого майданчика.

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
20 березня 2026 № 709

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючих будівель по вул. І.Вільде, 11а у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючих будівель по вул. І.Вільде, 11а у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – Захарко Наталія Аркадіївна

(...)

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0653 га (кадастровий номер 4610137200:07:005:0023):

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 1 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:**

Назва: житловий будинок.

Площа: 298,9 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Вільде І., буд. 11а.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 08.08.2023 №341983312; договір купівлі-продажу, серія та номер: 3192, виданий 08.08.2023, видавник: Синюк С.В., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 08.08.2023 №341982905; договір купівлі-продажу, серія та номер: 3192, виданий 08.08.2023, видавник: Синюк С.В., 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):**

- 11,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі;
- 9,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення карнизу третього поверху будівлі;
- 3,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення карнизу першого поверху будівлі.

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)** – 430 люд/га.

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

- 1,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 3,90 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 9,90 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута еркерної частини будівлі;
- 6,30 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 7,75 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута другого та третього поверхів будівлі;
- 6,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північного кута другого та третього поверхів будівлі;
- 1,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 3,90 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 3,75 м до межі земельної ділянки з південної сторони від східного кута будівлі;
- 0,30 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 1,35 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 7,65 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута еркерної частини будівлі;
- 5,35 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 4,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від еркерної частини будівлі;
- 6,25 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будівлі;

- 9,30 м до існуючої будівлі з північної сторони;
- 8,50 м до існуючої будівлі з південної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 11,00 м до існуючої будівлі з західної сторони від південно-західного кута еркерної 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)** – відповідно до 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)" земельна ділянка розташована в зоні 2-17 - комплексна охоронна зона пам'яток місцевого значення історичної місцевості. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення існуючого середовища з формуванням цілісності містобудівного характеру району. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються.

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження традиційного малоповерхового характеру садибної забудови, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Збереження форм природного ландшафту та озеленених територій (сквери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів, садиб).
- Сприятливі для пам'яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).
- Розроблення проєктів об'єктів архітектури, які розміщуються в зонах охорони пам'яток культурної спадщини всіх видів та категорій здійснюються виключно на конкурсній основі. Необхідність оголошення таких конкурсів та їх умови визначаються за рішенням центральних і місцевих органів виконавчої влади, що реалізують державну політику в сфері охорони культурної спадщини, а також за ініціативою виконавчих органів місцевих рад, замовників та об'єднань професійних архітекторів.

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії значна історична забудова.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення великомасштабних споруд технічної інфраструктури.
- Будівництво капітальних споруд на територіях існуючих озеленених ділянок громадського використання.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- Будівництво промислових, великомасштабних господарських і технічного призначення об'єктів.
- На об'єктах реконструкції та нового будівництва не дозволяється зводити складні за формою дахи та мансарди в кілька рівнів, які негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.
- Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.

Дозволяється:

- Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних робіт на пам'ятках та об'єктах культурної спадщини, які виконуються відповідно до вимог чинного законодавства, державних стандартів, норм та правил.
- 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.
- Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.
- Нове будівництво замість втрачених або малоцінних будівель, реконструкція малоцінних будівель, нове будівництво на історично недоосвоєних ділянках. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер традиційного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва чи реконструкції повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища. Висота нових та надбудованих споруд не повинна перевищувати 9 м від рівня поверхні землі до верху карнизу (парапету) або 11 м від рівня поверхні землі до гребня даху, довжина фасадів вздовж вулиць не повинна перевищувати 12 м.
- Нові об'єкти мають підтримувати контекст історичного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. Нова архітектура підпорядковується існуючим масштабам та масштабності оточуючого середовища, особливо в тому, що стосується об'єму та висоти будівель, форм дахів.
- Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт:заміна пласких дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей

(без влаштування додаткових мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.

- Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць.
- Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.
- Благоустрій озеленених територій громадського призначення (сквери, рядові посадки дерев по вулицях, території громадських закладів), санація зелених насаджень.
- Усунення будівель, зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і візуальне розкриття пам'яток.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт профілів і покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, оцінка якому надається за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.
- Проєктні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватись на підставі комплексних наукових досліджень традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища без збільшення висоти нових або реконструйованих об'єктів, визначених для цієї зони.

Більша частина визначеної території охоронної зони знаходиться в межах 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.

Проєктування 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

(...) - персональні дані замовника.