



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

«20» березня 2026 р.

№ 710

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення, підземними паркінгами та трансформаторною підстанцією в урочищі «Голоско» у м. Львові з будівництвом під'їзної дороги"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРВЕЛ ВОЙС" (код ЄДРПОУ 45022129) від 06.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6918-6890-7287-5136, 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 22.12.2025 №13, гарантійні листи ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРВЕЛ ВОЙС" (код ЄДРПОУ 45022129), зареєстровані у Львівській міській раді від 18.03.2026 за номером №2-4681-006 та від 20.03.2026 за номером №2-4802-006 та медико-санітарну оцінку матеріалів щодо умов розміщення і подальшого функціонування житлово-громадського комплексу на території в районі вулиці Малоголосківська у м. Львові Державної установи "Інститут громадського здоров'я ім.О.М.Марзєєва" від 12.08.2025 №22.9/1588, протокол засідання робочої групи від 17.09.2025 для вирішення проблемних питань, пов'язаних зі змінами до детального плану території житлового району "Під Голоском", утвореної розпорядженням міського голови від 30.01.2019 №41, 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 багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення, підземними паркінгами та трансформаторною підстанцією в урочищі «Голоско» у м. Львові з будівництвом під'їзної дороги" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137500:07:005:0676, 4610137500:07:005:0675, 4610137500:07:005:0667,

4610137500:07:005:0668, 4610137500:07:005:0669, 4610137500:07:005:0671, 4610137500:07:005:0670, 4610137500:07:005:0672), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРВЕЛ ВОЙС" (код ЄДРПОУ 45022129): Україна, 79067, Львівська обл., м. Львів, вул.Глинянський Тракт, буд. 152. 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 входної 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 гарантійних листів ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРВЕЛ ВОЙС", зареєстрованих у Львівській міській раді від 18.03.2026 за номером №2-4681-006 та від 20.03.2026 за номером

№2-4802-006 (надалі "гарантійний лист"), розробити проект та забезпечити будівництво дороги згідно проекту до планованої забудови та вздовж планованої забудови, згідно графічного додатку №1 до гарантійного листа з подальшою її передачею на баланс міста. Влаштувати озеленену пішохідну алею, з погодженням проекту благоустрою в межах території забудови з подальшим заключенням договору сервітуту частин території, для вільного, відкритого доступу та пересування мешканців району після передачі ділянок для ОССБ до пішохідної алеї, згідно погодженої схеми (графічний додаток №4 до гарантійного листа), а також розробити ПКД землеустрою парку, прилегло до ділянки забудови (графічний додаток №2 до гарантійного листа), з метою передачі ПКД у власність Львівської міської територіальної громади. Облаштувати вело-пішохідну доріжку для загального користування мешканцями району, згідно попередніх домовленостей в рамках засідання робочої групи мікрорайону (графічний додаток №5 до гарантійного листа). Облаштувати частину парку на ділянці, прилеглій до ділянки забудови у вигляді паркової інфраструктури та/або спортивного майданчика, майданчику для вихову домашніх тварин, тощо у попередньо погодженій локації парку. Облаштувати стаціонарний інклюзивний санвузол громадського використання з подальшим його обслуговуванням. Облаштувати в комплексі дошкільного освітнього закладу площею 250-300 м.кв. Встановити не менше двох елементів вуличного мистецтва у місцях, згідно графічного додатку №6 до гарантійного листа. Усі етапи формування завдання на проектування об'єктів, облаштування яких гарантовані листом та всі подальші проектні рішення цих об'єктів погодити в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. Загальний розмір витрат на забезпечення усіх гарантій має становити не менше розміру пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019р. Після завершення будівництва передати в загальне користування (на баланс районної адміністрації) та сервітутне користування території пішохідної алеї та інші території, визначені на схемі (графічний додаток №3 до гарантійного листа).

- 4.7. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проектування та/або території проектування 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

20 березня 2026 № 710

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

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення, підземними паркінгами та трансформаторною підстанцією в урочищі «Голоско» у м. Львові з будівництвом під'їзної дороги

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими закладами громадського призначення, підземними паркінгами та трансформаторною підстанцією в урочищі «Голоско» у м. Львові з будівництвом під'їзної дороги.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАРВЕЛ ВОЙС" (код ЄДРПОУ 45022129): Україна, 79067, Львівська обл., м. Львів, вул.Глинянський Тракт, буд. 152.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1420 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0676):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 1,0935 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0675):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0597 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0667):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8514 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0668):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0339 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0669):

12.13. Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,6605 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0671):

12.13. Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0049 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0670):

12.13. Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8929 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0672):

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 31.12.2024 №5848 “Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації “План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони“ (у районі житлового району Голоско)”.

**1.5. Інформація про існуючі об’єкти нерухомого майна:**

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0676: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.06.2025 №431052267; відомості з ДЗК, серія та номер: 89331461, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0675: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.06.2025 №431051194; відомості з ДЗК, серія та номер: 89331254, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0667: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430930184; відомості з ДЗК, серія та номер: 89329562, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0668: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430928741; відомості з

ДЗК, серія та номер: 89329374, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0669: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430921826; відомості з ДЗК, серія та номер: 89328496, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0671: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430920170; відомості з ДЗК, серія та номер: 89328358, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0670: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430917994; відомості з ДЗК, серія та номер: 89328251, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

Документи на земельну ділянку з кадастровим номером 4610137500:07:005:0672: витяг з Державного реєстру речових прав від 11.06.2025 №430915890; відомості з ДЗК, серія та номер: 89328072, виданий 09.06.2025 видавник: Державний земельний кадастр.

## **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):**

- 18,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерного обладнання;
- 15,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху чотириповерхових будинків (розташованих в північній частині ділянки проектування);
- 12,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху чотириповерхових будинків (розташованих в північній частині ділянки проектування);
- 15,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху чотириповерхових будинків (розташованих в південній частині ділянки проектування);
- 11,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху чотириповерхових будинків (розташованих в південній частині ділянки проектування);
- 14,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів другого поверху чотириповерхових будинків (розташованих в південній частині ділянки проектування).

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 44,00%.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 400 люд/га.**

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

- 3,00 м до червоних ліній вулиці з південної сторони;

- 5,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від чотириповерхових будинків (розташованих в північній та західній частинах ділянки проектування);
- 5,00 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині ділянки проектування);
- 8,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині ділянки проектування);
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від чотириповерхових будинків (розташованих в західній частині ділянки проектування);
- 18,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675) з західної сторони від групи чотириповерхових будинків (розташованих в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675);
- 18,00 м між будинками (розташованими в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675);
- 20,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675) зі східної сторони від групи чотириповерхових будинків (розташованих в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675);
- 15,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668) з південної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в південно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675);
- 18,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668) з південної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0675);
- 24,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668) зі східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668);
- 24,00 м до чотириповерхового будинку (розташованого в центральній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668) зі східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4610137500:07:005:0668);
- 70,00 м до існуючого будинку з північно-східної сторони від північно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині земельної ділянки);
- 90,00 м до існуючого будинку зі східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого в східній частині земельної ділянки).

Об'єкт запроектувати 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, бережні 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