



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 » квітня 2026 р.

№ 729

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючої будівлі на вул. Жасминова, 5 у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНИЙ МЕХАНІЧНИЙ ЗАВОД" (код ЄДРПОУ 01284761) від 31.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4824-4019-6692-5163, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 15.04.2026 №МН01:5777-6036-1690-0226 та Міноборони від 06.04.2026 № LA01:9214-0792-6449-0590, протокол архітектурно-містобудівної ради від 21.08.2025 №8, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНИЙ МЕХАНІЧНИЙ ЗАВОД" (код ЄДРПОУ 01284761), зареєстрований у Львівській міській раді від 16.04.2026 за номером №2-6613-39, 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 існуючої будівлі на вул. Жасминова, 5 у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:05:002:0051),

замовник: ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНИЙ МЕХАНІЧНИЙ ЗАВОД" (код ЄДРПОУ 01284761); Україна, 79035, Львівська обл., м. Львів, вул. Жасминова, буд. 5. 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 ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНИЙ МЕХАНІЧНИЙ ЗАВОД" (код ЄДРПОУ 01284761), зареєстрованого у Львівській міській раді від 16.04.2026 за номером №2-6613-39, долучитися до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури району та здійснення робіт з облаштування благоустрою території в межах Львівської міської територіальної громади, профінансувавши роботи з виготовлення

проектно-кошторисної документації, експертизи проекту та виконання робіт з будівництва, оздоблення та влаштування благоустрою, 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.

- 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

16 квітня 2026 № 729

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та зі знесенням існуючої будівлі на вул. Жасминова, 5 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 існуючої будівлі на вул. Жасминова, 5 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКИЙ ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНИЙ МЕХАНІЧНИЙ ЗАВОД" (код ЄДРПОУ 01284761): Україна, 79035, Львівська обл., м. Львів, вул. Жасминова, буд. 5.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 2,184 га (кадастровий номер 4610137200:05:002:0051):

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-р - зона багатоповерхової житлової забудови (5-9 пов., без допустимих), відповідно до детального плану території, затвердженого відповідно до Ухвали Львівської міської ради від 12.09.2024 №5276 "Про затвердження змін до детального плану території, обмеженої вул. Зеленою, вул. Півколо, вул. Жасминоюю (змiна 1)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: виробничий корпус №1 літ. "Ж-2".

Площа: 13223,1 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Жасминова, буд. 5.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг про державну реєстрацію прав від 15.06.2011 №30306504; свідоцтво про право власності / № ЛР1322 / 07.06.2011 / видане Управлінням комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради на підставі наказу від 07.06.2011р. № 948-НЖ-Л.

Назва: адміністративно-побутовий корпус літ. "А-4".

Площа: 2330,8 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Жасминова, буд. 5.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг про державну реєстрацію прав від 15.06.2011 №30299741; свідоцтво про право власності / № ЛР1317 / 07.06.2011 / видане Управлінням комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради на підставі наказу від 07.06.2011р. № 948-НЖ-Л.

Документи на земельну ділянку: інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 07.04.2026 №471744161; договір оренди землі, серія та номер: Л-2544, виданий: 21.08.2017, видавник: Львівська міська рада.

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):

- 23,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхових секцій будинку;
- 21,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових секцій будинку;
- 4,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів стилобатної частини будинку.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 4,10%.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 450 люд/га.

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

- 88,60 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 97,80 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 78,00 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від східного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 76,90 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 49,00 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони;
- 73,25 м до лінії регулювання забудови з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);

- 83,20 м до лінії регулювання забудови з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будівлі (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 75,05 м до лінії регулювання забудови з південно-східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 47,50 м до лінії регулювання забудови з південно-східної сторони від шестиповерхової секції будівлі (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 35,90 м до лінії регулювання забудови з північно-західної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 78,80 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 88,30 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 84,10 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від північно-східного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 56,00 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 2,00 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони;
- 93,40 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від західного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 76,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від північного кута шестиповерхової секції будівлі (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 119,90 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 129,00 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони від північного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 60,45 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-східній частині земельної ділянки);
- 24,50 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);

- 20,90 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони від західного кута шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 27,00 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від шестиповерхової секції будівлі (розташованої в південно-західній частині земельної ділянки);
- 77,30 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від шестиповерхової секції будинку (розташованої в південно-західній 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, 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-17- зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення). Встановлено режим активного перетворення існуючого середовища. Передбачена можливість виносу або модернізації існуючих 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 проектується, 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