



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» квітня 2026 р.

№ 730

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва на "Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на ділянці з к/н 4610137500:07:005:0680 у м. Львові"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134) від 08.04.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:0764-2474-7450-5236, 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 засідання архітектурно-містобудівної ради від 24.03.2026 №3, протокол засідання робочої групи від 03.03.2026 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, доручення за наслідками слухання проектів рішень на засіданні виконавчого комітету Львівської міської ради від 17.04.2026, рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 27.08.2024 №1137 "Про покращення інфраструктури та створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво дитячого дошкільного закладу на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:05:004:0514 на території житлового району Під Голоском у м. Львові" та від 17.04.2026 №359 "Про внесення змін до рішення виконавчого комітету від 27.08.2024 №1137" та гарантійні листи товариства з обмеженою відповідальністю "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134), товариства з обмеженою відповідальністю "ЛІНТЕР-ПЛАСТ" (код ЄДРПОУ 40377729) та товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЕОТРЕНД" (код ЄДРПОУ 40688301), зареєстровані у Львівській міській раді від 15.04.2026 за номером №2-6476-006 та від 16.04.2026 №2-65900-006, 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 проектування об'єкта будівництва на "Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими

приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на ділянці з к/н 4610137500:07:005:0680 у м. Львові” (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:07:005:0680), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134): Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Ш. Руставеті, буд. 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 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 до проведення експертизи проєкту згідно з законодавством України.
  - 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 рішень виконавчого комітету Львівської міської ради від 27.08.2024 №1137 “Про покращення інфраструктури та створення умов, сприятливих для інвестування у будівництво дитячого дошкільного закладу на

земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:05:004:0514 на території житлового району Під Голоском у м. Львові” та від 17.04.2026 №359 “Про внесення змін до рішення виконавчого комітету від 27.08.2024 №1137” та гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134), товариства з обмеженою відповідальністю "ЛІНТЕР-ПЛАСТ" (код ЄДРПОУ 40377729) та товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЕОТРЕНД" (код ЄДРПОУ 40688301), зареєстрованого у Львівській міській раді від 16.04.2026 №2-65900-006, враховуючи необхідність розвитку соціальної інфраструктури житлового району "Під Голоском", ТзОВ «Лінтер-пласт», ТзОВ «Портерра груп» та ТзОВ «Леотренд», побудувати окреMOSTOЯчий заклад дошкільної освіти (дитячий садок) з розрахунковою кількістю не менше 195 дітей, який межуватиме із зеленою зоною та розташовуватиметься на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:05:004:0514 відповідно до узгодженого проекту закладу дошкільної освіти (дитячого садка), погодженого департаментом архітектури та просторового розвитку та департаментом освіти та культури. Завершити будівництво закладу дошкільної освіти (дитячого садка) не пізніше завершення будівництва на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:07:005:0680, та передати його у комунальну власність Львівської міської територіальної громади на безоплатній основі. Звернутись за отриманням містобудівних умов та обмежень на проектування наступних житлових об'єктів не раніше завершення передачі закладу дошкільної освіти (дитячого садка) у комунальну власність Львівської міської територіальної громади.

Будівництво вулиці, яка з'єднає даний комплекс з вулицею Під Голоском та влаштування скверу перед об'єктом проектування, який розташований в рекреаційній зоні Р-3, має здійснюватися виключно на основі проекту, розробленого відповідно до вимог законодавства та погодженого департаментом архітектури та просторового розвитку.

Відповідно до гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134), товариства з обмеженою відповідальністю "ЛІНТЕР-ПЛАСТ" (код ЄДРПОУ 40377729) та товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЕОТРЕНД" (код ЄДРПОУ 40688301), зареєстрованого у Львівській міській раді від 15.04.2026 за номером №2-6476-006:

- не використовувати побудовані дороги в межах житлової багатоповислової забудови вулиць Малоголосківської для забезпечення доїзду будівельної та іншої негабаритної техніки, а здійснити будівництво власної під'їзної дороги;
- здійснювати обгородження земельної ділянки виключно в межах фактичного землевідведення, з одночасним винесенням меж проєктованого парку з метою збереження зелених зон та зелених насаджень;
- здійснювати підготовку будівельного майданчика після обстеження зелених насаджень управлінням екології та природних ресурсів Львівської міської ради;
- не здійснювати обмежень щодо вільного доступу до проєктованого парку, в тому числі огорожень території після завершення будівельних робіт;
- всі роботи щодо благоустрою, паспорту опорядження фасадів та організації дорожнього руху узгоджувати з департаментом архітектури та просторового

розвитку, управлінням екології та природних ресурсів та Національної поліції до моменту проходження експертизи;

- після завершення будівельних робіт здійснити поділ земельної ділянки 4610137500:07:005:0680 та передати частину у власність територіальної громади з метою облаштування зелених зон (парків, скверів) в межах зон території загального користування;

- розмір витрат на забезпечення всіх зобов'язань щодо намірів забудови буде становити не менше еквіваленту розміру 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

## Додаток 1

### ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

20 січня 2026 № 730

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

на будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на ділянці з к/н 4610137500:07:005:0680 у м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на ділянці з к/н 4610137500:07:005:0680 у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПОРТЕРРА ГРУП" (код ЄДРПОУ 45010134): Україна, 79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Ш. Руставелі, буд. 13.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,7189 га (кадастровий номер 4610137500:07:005:0680):

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 забудови (до 4-х пов. включно), зона Ж-3 - зона багатоповерхової житлової забудови (5-10 пов.) та частково зона Р-3 - рекреаційні зони озеленених територій загального користування, відповідно до змін до затвердженої містобудівної документації, затвердженої 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 5. Зонування Шевченківського району" (у районі житлового району Під Голоском)".

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

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 24.09.2025 №444967085; інший тип договору, заява власника про об'єднання земельних ділянок, серія та номер: 659, виданий 04.09.2025, видавник: Ростова Л. О., 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):**

- 32,05 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах та надбудови для інженерного облаштування восьмиповерхової частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки (зі сторони східної межі ділянки);
- 29,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки (зі сторони східної межі ділянки);
- 28,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах та надбудови для інженерного облаштування семиповерхової частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки (зі сторони західної межі ділянки);
- 25,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхової частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки (зі сторони західної межі ділянки);
- 32,05 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах та надбудови для інженерного облаштування семиповерхової секції будинку, розташованої в південній частині ділянки (зі сторони східної межі ділянки);
- 25,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів сьомого поверху семиповерхової секції будинку, розташованої в південній частині ділянки (зі сторони східної межі ділянки);
- 25,35 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах та надбудови для інженерного облаштування семиповерхової секції будинку, розташованої в південній частині ділянки (зі сторони західної межі ділянки);
- 22,55 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів сьомого поверху семиповерхової секції будинку, розташованої в південній частині ділянки (зі сторони західної межі ділянки);
- 25,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення надбудови для інженерного облаштування шестиповерхових секцій будинку (зі сторони східної межі ділянки);
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху шестиповерхових секцій будинку (зі сторони східної межі ділянки);
- 21,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах та надбудови для інженерного облаштування п'ятиповерхових частин шестиповерхових секцій будинку (зі сторони західної межі ділянки);
- 19,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхових частин шестиповерхових секцій будинку (зі сторони західної межі ділянки);
- 9,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової стилізованої частини будинку (зі сторони східної межі ділянки).

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40,00 %.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 602 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 червоної лінії вулиці з північно-східної сторони;
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з північно-східної сторони;
- 12,90 м до червоної лінії вулиці з північно-східної сторони від п'ятиповерхової частини шестиповерхової секції будинку (розташованої в північній частині ділянки);





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