



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

«14» травня 2026 р.

№ 753

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Дж. Вашингтона у м. Львові"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІММ" (код ЄДРПОУ 20836315) від 18.04.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7830-9807-2301-7419, 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 12.05.2026 №МН01:5366-7240-2689-4255 та Міноборони від 04.05.2026 №LA01:5865-2146-4563-4208, протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 24.03.2026 №3 та гарантійний лист ТОВАРИСТА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІММ" (код ЄДРПОУ 20836315), зареєстрований у Львівській міській раді від 07.05.2026 №2-8302-006, 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 багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Дж. Вашингтона у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:05:007:0194), замовник: ТОВАРИСТО З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІММ" (код ЄДРПОУ 20836315): Україна, 79032, Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7Б. 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 ТОВАРИСТА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІММ" (код ЄДРПОУ 20836315), зареєстрованого у Львівській міській раді від 07.05.2026 за номером №2-8302-006, взяти участь у покращенні вул. Дж.Вашингтона (у тому числі, способом фінансування) у обсязі, 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

14 травня 2026 № 753

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Дж. Вашингтона у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Дж. Вашингтона у м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІММ" (код ЄДРПОУ 20836315): Україна, 79032, Львівська обл., м. Львів, вул. Дж. Вашингтона, буд. 7Б.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4494 га (кадастровий номер 4610137200:05:007:0194):

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 - зона багатоповерхової житлової забудови (5-10 пов.) та частково зона Г-2 - зона центру ділової, громадської діяльності місцевого значення, 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 І. 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:**

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 26.05.2025 №428482391; договір оренди, серія та номер: серія та номер: Л-3280, виданий 17.12.2024, видавник: Львівська міська рада, Товариство з обмеженою відповідальністю ІММ.

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):

- 30,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 26,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмого поверху восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 23,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів сьомого поверху семиповерхової та восьмиповерхової секцій восьмиповерхового будинку.

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) – 720 люд/га.

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

- 35,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південного кута восьмиповерхового будинку;
- 8,50 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 0,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від частини восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 57,00 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від частини восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 13,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 13,00 м до кута земельної ділянки з південно-східної сторони від південного кута восьмиповерхової секції та східного кута семиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 5,50 м до кута земельної ділянки з південної сторони від південного кута семиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 17,00 м до кута земельної ділянки з південної сторони від південного кута восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 7,00 м до кута земельної ділянки з західної сторони від західного кута семиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 17,00 м до кута земельної ділянки з західної сторони від західного кута восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 10,00 м до кута земельної ділянки з північної сторони від північного кута семиповерхової секції восьмиповерхового будинку;

- 5,30 м до кута земельної ділянки з західної сторони від восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 6,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 11,00 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони;
- 20,00 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони;
- 13,00 м до існуючої будівлі з південно-східної сторони;
- 23,50 м до існуючої будівлі з південної сторони.

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 за межами буферної зони пам'ятки ЮНЕСКО – до 34 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 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