



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

« 5 » червня 2026 р.

№ 771

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими комерційними приміщеннями, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом за адресою: м. Львів, вул. Пасічна 133"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВУЛИК БУД" (код ЄДРПОУ 46128034) від 08.05.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2554-1923-6712-6092, 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 висновки Державної авіаційної служби України від 03.06.2026 №МН01:1225-1264-9807-6439 та Міноборони від 21.05.2026 №LA01:1246-2528-7603-9756, протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 24.03.2026 №3, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підpunkту 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 комерційними приміщеннями, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом за адресою: м. Львів, вул. Пасічна 133" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136800:04:003:0243), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВУЛИК БУД" (код ЄДРПОУ 46128034): Україна, 79027, Львівська обл., м. Львів, вул. Пасічна, буд. 133, офіс 1. 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. 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.
- 4.7. 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".

- 4.8. 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

5 червня 2026 № 771

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими комерційними приміщеннями, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом за адресою: м. Львів, вул. Пасічна 133

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими комерційними приміщеннями, трансформаторною підстанцією та підземним паркінгом за адресою: м. Львів, вул. Пасічна 133.

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВУЛИК БУД" (код ЄДРПОУ 46128034): Україна, 79027, Львівська обл., м. Львів, вул. Пасічна, буд. 133, офіс 1.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8494 га (кадастровий номер 4610136800:04:003:0243):

032.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-4 зона багатоповерхової житлової забудови (від 9 до 16 пов.), відповідно до змін до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 12.08.2016 №718 "Внесення змін (зміна 2) до раніше розробленої містобудівної документації - детального плану території у межах вул. Зеленої, вул. Пасічної, вул. Пирогівки, вул. проєктованої 4 у м. Львові".

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

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 24.04.2026 №474153637; договір оренди землі, серія та номер: С-5496, виданий 14.11.2025, видавник: сторони підписання договору, Додаткова угода до договору оренди землі від 03.02.2026 року №С-5519.

## **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):**

- 53,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шістнадцятиповерхової секції будинку;
- 51,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шістнадцятого поверху шістнадцятиповерхової секції будинку;
- 33,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції будинку;
- 31,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятого поверху дев'ятиповерхової секції будинку;
- 30,35 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової окремостоячої секції будинку;
- 27,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмого поверху восьмиповерхової окремостоячої секції будинку;
- 26,85 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах семиповерхових секцій будинку;
- 25,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів сьомого поверху семиповерхових секцій будинку;
- 23,35 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхових секцій будинку;
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху шестиповерхових секцій будинку.

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 38,00%.**

**2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 706 люд/га.**

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

- 8,30 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони від семиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 6,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від окремостоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині ділянки;
- 15,30 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шістнадцятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 12,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від семиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки та дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 11,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 8,80 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від семиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 111,60 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від окремостоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині ділянки;

- 8,80 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від семиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 9,70 м до межі земельної ділянки з південної сторони від шестиповерхової секції будинку, розташованої в південній частині ділянки;
- 1,50 м до кута земельної ділянки з південної сторони від шестиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 4,40 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута шестиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 18,70 м до межі земельної ділянки з західної сторони від шестиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 62,40 м до межі земельної ділянки з західної сторони від шістнадцятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 5,30 м до межі земельної ділянки з південної сторони від окреmostоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині ділянки;
- 8,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від окреmostоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині ділянки;
- 20,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від шістнадцятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки та семиповерхової секції, розташованої в північній частині ділянки;
- 28,90 м до існуючої будівлі з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 13,30 м до існуючої будівлі з північної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 23,27 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 20,60 м до існуючої будівлі зі східної сторони від семиповерхової секції будинку, розташованої в південно-східній частині ділянки;
- 11,40 м до існуючої будівлі з південної сторони від шестиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 20,20 м до існуючої будівлі з західної сторони від шестиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 20,00 м до існуючої будівлі з південної сторони від окреmostоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині ділянки;
- 11,00 м до існуючої будівлі з південно-західної сторони від окреmostоячої восьмиповерхової секції будинку, розташованої в західній частині 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) – 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