



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

« 9 » червня 2026 р.

№ 776

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом, приміщеннями комерційного призначення, готелем та апарт-готелем на вул. Галицькій у м.Винники"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕОПОЛІС БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44746995) від 26.05.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5606-2099-7299-5740, 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 наукову оцінку матеріалів Державної установи "Інститут громадського здоров'я ім.О.М.Марзєєва" щодо обґрунтування можливості функціонування об'єкту "Нове будівництво багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом, приміщеннями комерційного призначення, готелем та апарт-готелем на вул. Галицькій у м.Винники" на відповідність вимогам медико-санітарних правил щодо безпеки середовища життєдіяльності та санітарно-епідеміологічного благополуччя від 24.09.2025р. №22.9/1817, що була виконана згідно з договором від 18.09.2025 р. №11477, протокол архітектурно-містобудівної ради від 05.03.2026 №2, гарантійний лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕОПОЛІС БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44746995), зареєстрований у Львівській міській раді від 27.05.2026 за номером №2-9882-39, 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. Скасувати містобудівні умови і обмеження для проєктування об'єктів будівництва, затверджені рішенням виконавчого комітету Винниківської міської ради м. Львова від 30.10.2020 №805 "Про надання містобудівних умов та обмежень на проєктування та нове будівництво торговорозважального центру з офісними приміщеннями та підземними автостоянками на земельних ділянках по вул. Галицька (к/н 4610160300:01:001:0100, к/н 4610160300:01:001:0054) у м. Винники" та від 13.11.2020 №849 "Про надання містобудівних умов та обмежень на проєктування та нове будівництво торговорозважального центру з підземними автостоянками на земельній ділянці по вул.Галицька, 5а (к/н 4610160300:01:001:0070) у м.Винники" на підставі звернень ГАЛЬКІВА РУСЛАНА МИРОСЛАВОВИЧА (код РНОКПП 3015910055) та ГОЛІЯН ВІТАЛІЯ ВОЛОДИМИРОВИЧА (код РНОКПП 2745508891) від 4.06.2026, зареєстрованих в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером №ZM01:2069-4030-4212-1453 та №ZM01:2068-9971-7610-0105.

2. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом, приміщеннями комерційного призначення, готелем та апарт-готелем на вул. Галицькій у м.Винники" (кадастрові номери земельних ділянок 4610160300:01:001:0100, 4610160300:01:001:0070, 4610160300:01:001:0054), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕОПОЛІС БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44746995): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул.Малоголосківська, буд. 30. Додаток 1.
3. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/>.
4. Зареєструвати містобудівні умови та обмеження в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
5. **Замовнику будівництва:**
 - 5.1. Отримати у встановленому порядку технічні умови на інженерне забезпечення проєктованого об'єкта.
 - 5.2. 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.
 - 5.3. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
 - 5.4. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
 - 5.5. 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.
 - 5.6. Відповідно до гарантійного листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕОПОЛІС БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44746995), зареєстрованого у Львівській міській раді від 27.05.2026 за номером №2-9882-39, з метою забезпечення належного функціонування об'єкта будівництва, підвищення рівня безпеки дорожнього руху, оптимізації транспортних потоків, а також покращення транспортної та інженерної

інфраструктури території м. Винники, виконати заходи щодо влаштування транспортної розв'язки в одному рівні із світлофорним регулюванням на вулиці Галицькій (у районі вулиці О.Теліги) у м. Винники, відповідно до погодженої проєктної документації, технічних умов та вимог компетентних органів.

Функціонування готелю та апарт-готелю, які передбачені у складі вищевказаного об'єкта будівництва, здійснювати в межах єдиної концепції управління та обслуговування одним готельним оператором, що забезпечить належний рівень експлуатації, стандартизацію сервісу, централізоване управління об'єктом, а також дотримання єдиних підходів до організації діяльності комплексу.

- 5.7. 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.
- 5.8. 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".
- 5.9. 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.
6. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури департаменту архітектури та просторового розвитку.

В. о.

Директора департаменту -

головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

9 червня 2026 № 776

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

на нове будівництво багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом, приміщеннями комерційного призначення, готелем та апарт-готелем на вул. Галицькій у м.Винники

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво багатофункціональної будівлі з підземним паркінгом, приміщеннями комерційного призначення, готелем та апарт-готелем на вул. Галицькій у м.Винники.

1.2. Інформація про замовника: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЕОПОЛІС БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44746995): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул.Малоголосківська, буд. 30.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,5681 га (кадастровий номер 4610160300:01:001:0100):

03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1115 га (кадастровий номер 4610160300:01:001:0070):

03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0865 га (кадастровий номер 4610160300:01:001:0054):

12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: територія громадської забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням Винниківської міської ради від 23.10.2020 № 3153 «Про затвердження ДПТ для будівництва та обслуговування офісного центру по вул. Галицька, 5-а у м. Винники» та відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням Винниківської міської ради № 2780 від 03.09.2020 «Про затвердження ДПТ для будівництва та обслуговування офісного центру по вул. Галицька у м. Винники».

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: житловий будинок.

Площа: 40,9 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, м. Винники, вул. Галицька, буд. 5б.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.08.2017 №95030808; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.08.2017 №95030900; договір купівлі-продажу, серія та номер: 417, виданий 18.08.2017, видавник: приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Кушнерик Н.П.

Назва: житловий будинок.

Площа: 52,2 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, м. Винники, вул. Галицька, буд. 5а.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.09.2020 №224686533; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.09.2020 №224686858; договір купівлі-продажу, серія та номер: 1899, виданий 18.09.2020 видавник: Максимів Л.Д., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610160300:01:001:0100): витяг з Державного реєстру речових прав від 17.02.2025 №413732479; договір суперфіцію, серія та номер: 353, виданий 17.02.2025, видавник: Моргун О.С., приватний нотаріус Львівського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610160300:01:001:0070): витяг з Державного реєстру речових прав від 27.03.2026 №470266266; договір суперфіцію, серія та номер: 1981, виданий 27.03.2026, видавник: Моргун О.С., приватний нотаріус Львівського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610160300:01:001:0054): витяг з Державного реєстру речових прав від 17.02.2025 №413735014; договір суперфіцію, серія та номер: 354, виданий 17.02.2025, видавник: Моргун О.С., приватний нотаріус Львівського 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):

- 23,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини апартготелю зі східної сторони ділянки;
- 22,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини апартготелю з західної сторони ділянки;
- 26,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини апартготелю зі східної сторони ділянки;
- 25,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхової частини апартготелю з західної сторони ділянки;
- 28,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхової частини апартготелю зі східної сторони ділянки;
- 27,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхової частини апартготелю з західної сторони ділянки;
- 21,46 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах п'ятиповерхової частини готелю з південно-західної сторони;
- 20,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини готелю з південно-західної сторони;
- 16,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів чотириповерхової частини готелю з південно-західної сторони;
- 12,95 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів триповерхової частини готелю з південно-західної сторони;
- 9,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової частини готелю з південно-західної сторони;
- 30,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах п'ятиповерхової частини офісної будівлі зі східної сторони;
- 21,49 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах п'ятиповерхової частини офісної будівлі з західної сторони;
- 29,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини офісної будівлі зі східної сторони;
- 20,28 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів п'ятиповерхової частини офісної будівлі з західної сторони;
- 25,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів чотириповерхової частини офісної будівлі зі східної сторони;

- 17,15 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парпетів чотириповерхової частини офісної будівлі з західної сторони.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 73,60% (з врахуванням стилобатної частини будівлі); 39,10% (готельної частини будівлі).

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): для даного об'єкта не регламентується.

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

- 1,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 7,70 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 14,80 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 1,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 3,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від п'ятиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 3,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 12,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від шестиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 6,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від шестиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 30,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південного кута шестиповерхової частини будівлі апартготелю;
- 44,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від внутрішнього східного кута п'ятиповерхової частини офісної будівлі;
- 25,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута п'ятиповерхової частини офісної будівлі;
- 8,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута двоповерхової частини готелю;
- 11,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута триповерхової частини готелю;
- 14,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута чотириповерхової частини готелю;
- 19,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута п'ятиповерхової частини готелю;

- 8,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута двоповерхової частини готелю;
- 13,00 до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута триповерхової частини готелю;
- 14,00 до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута чотириповерхової частини готелю;
- 7,00 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від п'ятиповерхової частини офісної будівлі;
- 12,20 м до існуючої будівлі зі східної сторони від стилобатної двоповерхової частини будівлі;
- 24,30 м до існуючої цистерни АЗС з північно-західної сторони;
- 40,00 м до існуючих резервуарів АЗС з північно-західної сторони.

Об'єкт запроєктувати 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.

заходів цивільного захисту з дотриманням вимог доступності для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ