



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

« 23 » червня 2026 р.

№ 798

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими об'єктами комерційного призначення та підземним паркінгом в с. Лисиничі Львівського району Львівської області"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "Ленд Девелопмент Плюс" (код ЄДРПОУ 45487974) від 11.06.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6980-0562-6559-0272, 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 гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "Ленд Девелопмент Плюс" (код ЄДРПОУ 45487974) та товариства з обмеженою відповідальністю "Фокс Девелопмент" (код ЄДРПОУ 45923726), зареєстрований у Львівській міській раді від 23.06.2026 за номером №2-11657-006, 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 багатоквартирних житлових будинків з вбудованими об'єктами комерційного призначення та підземним паркінгом в с. Лисиничі Львівського району Львівської області" (кадастрові номери земельних ділянок 4623683800:07:000:1534; 4623683800:07:000:1533; 4623683800:07:000:1425; 4623683800:07:000:1430), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "Ленд Девелопмент Плюс" (код ЄДРПОУ 45487974); Україна, 79061, Львівська обл., м. Львів, пр.Чорновола В., буд. 101, кв. 145. 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 обмеженою відповідальністю "Ленд Девелопмент Плюс" (код ЄДРПОУ 45487974) та товариства з обмеженою відповідальністю "Фокс Девелопмент" (код ЄДРПОУ 45923726), зареєстрованого у Львівській міській раді від 23.06.2026 за номером №2-11657-006, долучитись до будівництва середньої загальноосвітньої школи у селі Лисиничі в розмірі 50 000 000 (п'ятдесят мільйонів) гривень. За вищезазначені кошти, здійснити співфінансування робіт із будівництва будівлі школи орієнтовною площею 3000 квадратних метрів, що включають проєктування, геодезичні роботи, планування території забудови, розробку котловану, вивіз ґрунту, влаштування фундаментів, вертикальну гідроізоляцію фундаментів, зворотню засипку в зоні фундаментів, зведення огорожувальних конструкцій (заповнення стін), зведення моноліту вертикальних елементів і перекриття, улаштування покрівлі, а також водовідведення з покрівлі до точки приєднання.
- 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

23 червня 2026 № 798

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

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими об'єктами комерційного призначення та підземним паркінгом в с. Лисиничі Львівського району Львівської області

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими об'єктами комерційного призначення та підземним паркінгом в с. Лисиничі Львівського району Львівської області.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "Ленд Девелопмент Плюс" (код ЄДРПОУ 45487974): Україна, 79061, Львівська обл., м. Львів, пр.Чорновола В., буд. 101, кв. 145.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0086 га (кадастровий номер 4623683800:07:000:1534):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4641 га (кадастровий номер 4623683800:07:000:1533):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,5747 га (кадастровий номер 4623683800:07:000:1430):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,4053 га (кадастровий номер 4623683800:07:000:1425):

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: територія житлової багатоквартирної забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого

Ухвалою Львівської міської ради від 16.09.2025 № 6864 "Про затвердження змін до детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок в межах вулиць Винниківської та Мазепа у с.Лисиничі (зміна 2)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4623683800:07:000:1534): витяг з Державного реєстру речових прав від 19.01.2026 №460690731; інший тип договору, заява, серія та номер: 2685, виданий 24.12.2025, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4623683800:07:000:1533): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.01.2026 №460429; інший тип договору, заява, серія та номер: 2684, виданий 24.12.2025, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4623683800:07:000:1430): витяг з Державного реєстру речових прав від 17.06.2024 №383224801; акт приймання-передачі, серія та номер: 1875,1876,1877, виданий 14.06.2024, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4623683800:07:000:1425): витяг з Державного реєстру речових прав від 17.06.2024 №383149650; акт приймання-передачі, серія та номер: 1866,1867, виданий 14.06.2024, видавник: Попович О.С., 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):

- 14,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі (кадастровий номер земельної ділянки 4623683800:07:000:1533) до закінчення конструктивних елементів чотириповерхового будинку;
- 14,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі (кадастровий номер земельної ділянки 4623683800:07:000:1425) до закінчення конструктивних елементів чотириповерхового будинку;
- 18,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі зі східної сторони ділянки (кадастровий номер земельної ділянки 4623683800:07:000:1430) до закінчення конструктивних елементів чотириповерхового будинку.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 45,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 500 люд/га.

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

- 0,00 м до лінії регулювання забудови з північно-східної сторони;

- 2,80 м до лінії регулювання забудови зі східної сторони від південно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого на ділянці кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з південно-східної сторони;
- 0,00 м до лінії регулювання забудови з північно-західної сторони;
- 4,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від чотириповерхових будинків (розташованих на ділянках кадастрові номери 4623683800:07:000:1425 та 4623683800:07:000:1430);
- 6,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від чотириповерхового будинку (розташованого на ділянці кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 12,50 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого на ділянці кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з південної сторони;
- 22,50 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони;
- 42,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони;
- 4,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від чотириповерхових будинків (розташованих на ділянках кадастрові номери 4623683800:07:000:1425 та 4623683800:07:000:1430);
- 6,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 10,70 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 13,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 12,70 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від східного кута чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 18,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута чотириповерхового будинку (розташованого в південно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 3,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 22,50 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від південно-західного кута будинку (розташованого на ділянці кадастровий номер 4623683800:07:000:1425);
- 30,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будинку (розташованого на ділянці кадастровий номер 4623683800:07:000:1425);

- 8,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4623683800:07:000:1430) з північно-східної сторони;
- 9,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4623683800:07:000:1430) зі східної сторони;
- 1,00 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4623683800:07:000:1533) з західної сторони;
- 15,00 м від чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1425) зі східної сторони до чотириповерхового будинку (розташованого в північно-західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1425);
- 15,00 м від чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1430) зі східної сторони до чотириповерхового будинку (розташованого в північно-західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1430);
- 18,00 м від чотириповерхового будинку (розташованого в південній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533) з південної сторони до чотириповерхового будинку (розташованого в північно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 30,00 м від чотириповерхового будинку (розташованого в південно-західній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533) з західної сторони до чотириповерхового будинку (розташованого в південно-східній частині земельної ділянки кадастровий номер 4623683800:07:000:1533);
- 20,00 м до існуючої будівлі з південної 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.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ