



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

«7» липня 2026 р.

№ 810

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом із знесенням існуючих будівель за адресою: м. Львів, вул. Молдавська, 16"

Розглянувши звернення Гармаш Христини Петрівни (...) від 23.06.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5800-3389-7142-8290, 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-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)", враховуючи протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 21.05.2026 №5 та гарантійний лист Гармаш Христини Петрівни (...), зареєстрований у Львівській міській раді від 07.07.2026 за номером №3-Г-41307-006, 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 підземним паркінгом із знесенням існуючих будівель за адресою: м. Львів, вул. Молдавська, 16" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136900:07:002:0189, 4610136900:07:002:0182 та 4610136900:07:002:0100), замовник: Гармаш Христина Петрівна

(...)

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 Гармаш Христини Петрівни (...) зареєстрованого у Львівській міській раді від 07.07.2026 за номером №3-Г-41307-006, беручи до уваги потреби міста Львова у розвитку соціально-побутової та освітньої інфраструктури, а також перспективи розвитку суміжних територій, долучитись до створення та реалізації соціально-економічних проєктів щодо покращення інфраструктури та здійснення благоустрою в межах Львівської міської територіальної громади в розмірі, не меншому, ніж розмір пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 р.

Також здійснити благоустрій вулиці (згідно проекту благоустрою, який буде подано на погодження у встановленому порядку) зокрема:

- облаштування тротуарів;
- ремонту проїзної частини;
- організації автомобільного руху на вулиці (проект ОДР, погодження, встановлення дорожніх знаків, засобів сповільнення автомобільного руху);
- організації впорядкованого проїзду та паркування (встановлення антипаркувальних стовпців);
- благоустрій відкритого загальнодоступного громадського простору.

- 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

7 липня 2016 № 810

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом із знесенням існуючих будівель за адресою: м. Львів, вул. Молдавська, 16

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:** нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом із знесенням існуючих будівель за адресою: м. Львів, вул. Молдавська, 16.

1.2. **Інформація про замовника:** Гармаш Христина Петрівна

(...)

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0460 га (кадастровий номер 4610136900:07:002:0189):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0156 га (кадастровий номер 4610136900:07:002:0182):

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1000 га (кадастровий номер 4610136900:07:002:0100):

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

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:** зона Ж-1 – зона садибної житлової забудови, відповідно до плану зонування території Франківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 18.09.2014 №3840 “Про затвердження містобудівної документації “План зонування території міста Львова: Франківський та Сихівський райони” 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:

Назва: житловий будинок.

Площа: 80 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Молдавська, буд. 16.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 13.06.2023 №335537557; договір купівлі-продажу, серія та номер: 814, виданий 13.06.2023, видавник: Серафим Л.В., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, житлового будинку та земельної ділянки.

Назва: житловий будинок.

Площа: 19,1 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Г. Грабянки, буд. 16.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 04.07.2024 №385577211; договір купівлі-продажу, серія та номер: 1942, виданий 04.07.2024, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:002:0189): витяг з Державного реєстру речових прав від 04.07.2024 №385578709; договір купівлі-продажу, серія та номер: 1942, виданий 04.07.2024, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:002:0182): витяг з Державного реєстру речових прав від 15.06.2023 №335858962; договір купівлі-продажу, серія та номер: 1166, виданий 15.06.2023, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136900:07:002:0100): витяг з Державного реєстру речових прав від 13.06.2023 №335538790; договір купівлі-продажу, серія та номер: 814, виданий 13.06.2023, видавник: Серафим Л.В., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, житлового будинку та земельної ділянки.

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):

- 15,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення інженерних комунікацій будинку;
- 14,45 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів чотириповерхової частини будинку;
- 11,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів триповерхової частини будинку.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 42,00%.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 495 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 зі східної сторони від північно-східного кута будинку;
- 6,80 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута будинку;
- 14,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від північно-західного кута будинку;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від південно-західного кута будинку;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від триповерхової частини будинку;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від чотириповерхової частини будинку;
- 2,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будинку;
- 6,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будинку;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від триповерхової частини будинку;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від чотириповерхової частини будинку;
- 3,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будинку;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будинку;
- 25,00 м до існуючої будівлі з північної сторони;
- 15,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 10,80 м до існуючої будівлі з південної сторони;
- 22,10 м до існуючої будівлі з південної сторони;
- 10,30 м до існуючої будівлі з 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): відповідно до 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)” земельні ділянки розташовані в зоні регулювання забудови Р-18 - зона регулювання забудови (для пам'яток національного та місцевого значення).

Встановлено режими обмеженого та активного перетворення в залежності від характеру існуючого середовища.

Забезпечується охорона археологічного культурного шару III-ї категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).

На території, обмеженій вулицями Городоцька, Смаль-Стоцького, Федьковича, Ярослава Пастернака, Героїв УПА, Копистинського, Любінська встановлено режим обмеженого перетворення історичного середовища. Дозволяється проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків категорій «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів. Дозволяється проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків: заміна плоских дахів на горищні висотою до 3,5 м (без влаштування мансардного поверху), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон. Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови – 14 м.

На інших територіях встановлюється режим активного перетворення існуючого середовища. Зберігаються об'єкти категорій «значна та рядова історична забудова».

Передбачено винос або модернізацію промислових підприємств.

Допустимі висоти нової та реконструйованої існуючої забудови, що розташується в межах буферної зони пам'ятки ЮНЕСКО, – до 21 м.

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

(...) - персональні дані замовника.