



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

«21» липня 2026 р.

№ 820

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з закладом побутового обслуговування та підземним паркінгом на вулиці Лисеницькій в місті Львові (4610137200:05:006:0537)"

Розглянувши звернення Ящишина Тараса Романовича

(...) від 30.06.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:0974-8439-9804-5431, 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 10.07.2026 №МН01:7987-0451-8765-1205 та Міноборони від 16.07.2026 №ЛА01:1782-9672-3957-4529, протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 01.12.2025 №12 та гарантійний лист Ящишина Тараса Романовича (...), зареєстрований у Львівській міській раді від 30.06.2026 за номером №3-Я-40126-С-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 закладом побутового обслуговування та підземним паркінгом на вулиці Лисеницькій в місті Львові (4610137200:05:006:0537)" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:05:006:0537), замовник: Ящишин Тарас Романович (...)
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 Яцишина Тараса Романовича (код РНОКПП 2921015230), зареєстрованого у Львівській міській раді від 30.06.2026 за номером №3-Я-40126-С-006, зважаючи на необхідність створення комфортного середовища для проживання мешканців прилеглої забудови, розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури міста Львова:
- долучитись до реалізації заходів з розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури міста Львова в межах території, прилеглої до місця реалізації Проєкту (у тому числі способом фінансування), в обсязі інвестицій, не меншому за розмір пайового внеску на розвиток інфраструктури населеного пункту, який був передбачений статтею 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в редакції, чинній станом на 31.12.2019 року, виходячи з суми інвестиційного внеску, який розраховується Львівською міською радою;
 - в межах інвестиційного внеску профінансувати розроблення та подати на погодження у встановленому законом порядку у відповідних установах і службах проєкт (схему) влаштування додаткових місць паралельного паркування вздовж вул. Лисеницької — від місця будівництва до виїзду на вул. Пасічну;

- в межах інвестиційного внеску здійснити будівництво (влаштування) додаткових паркомісць, передбачених погодженим проектом, зазначеним у пункті 5 цього Листа, із дотриманням таких обов'язкових умов:

- а) будівництво паркомісць здійснити виключно у межах, визначених погодженою проектною документацією, без самовільного розширення обсягу робіт або зміни їх локалізації;

- б) категорично не допускати організацію паркомісць шляхом звуження існуючої проїзної частини вул. Лисеницької, зменшення її ширини, зміни її геометрії або іншого втручання, що погіршує умови проїзду транспорту чи доступу спеціалізованих служб.

- в) паркомісця облаштовувати виключно на ділянках, передбачених погодженим проектом, з відповідним покриттям, дорожньою розміткою та необхідними дорожніми знаками;

- г) будь-які відхилення від погодженого проекту допускаються лише за умови повторного погодження таких змін з усіма уповноваженими органами та інформування ініціативної групи мешканців.

З урахуванням побажань мешканців прилеглих будинків та мікрорайону до початку виконання будівельних робіт за власний рахунок:

- замовити та забезпечити розробку документації щодо оцінки впливу будівництва на технічний стан прилеглих будинків (обстеження конструкцій, фундаментів, моніторинг можливих деформацій), із залученням спеціалізованої організації, що має відповідну кваліфікацію (сертифікат) у сфері обстеження будівель і споруд.
- спільно з уповноваженими органами Львівської міської територіальної громади Львова провести обстеження стану дорожнього полотна, тротуарів, бордюрів, інженерних мереж та елементів благоустрою на вул. Лисеницькій (на ділянці, що буде використовуватись для проїзду будівельної техніки), за результатами якого скласти двосторонній Акт первинного обстеження з фотофіксацією дефектного стану. До участі у складанні Акта запросити представників ініціативної групи мешканців прилеглих будинків.

За власний рахунок здійснити повне відновлення дорожнього полотна, тротуарів, бордюрного каменю та елементів благоустрою на вул. Лисеницькій, які будуть пошкоджені внаслідок руху будівельної техніки, тимчасового складування матеріалів, виконання будівельно-монтажних робіт або інших дій, пов'язаних із реалізацією будівництва цього Проекту. При відповідному фіксуванні, що саме техніка цього проекту здійснила пошкодження (ми пошкодили – ми ремонтуємо). Обсяг відновлювальних робіт визначається шляхом порівняння Акта первинного обстеження (пункт 4 цього Листа) з Актом підсумкового обстеження, який складається за участі тих самих сторін після завершення будівельних робіт, але не пізніше дати введення об'єкта в експлуатацію.

Не пізніше ніж за 10 (десять) робочих днів до початку будівельних робіт письмово (у тому числі засобами електронного зв'язку) повідомити Львівську міську раду та ініціативну групу мешканців про дату початку робіт із наданням копій погоджених документів, зазначених у пункті «3» та розділі II цього Листа.

Надавати на письмовий запит уповноважених органів місцевого самоврядування та/або ініціативної групи мешканців інформацію про хід виконання зобов'язань, передбачених цим Гарантійним листом, у строк не більше 10 (десяти) робочих днів з дати отримання відповідного запиту.

- 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

(...) - персональні дані замовника.

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

21 липня 2026 № 820

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

на нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з закладом побутового обслуговування та підземним паркінгом на вулиці Лисеницькій в місті Львові
(4610137200:05:006:0537)

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з закладом побутового обслуговування та підземним паркінгом на вулиці Лисеницькій в місті Львові (4610137200:05:006:0537).

1.2. Інформація про замовника: Ящишин Тарас Романович (код РНОКПП 2921015230): Україна, 79070, Львівська обл., Львівський район, м. Львів, вул. Г. Хоткевича, буд. 32, кв. 156.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,1985 га (кадастровий номер 4610137200:05:006:0537):

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 забудови, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 16.06.2017 №525 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Лисеницької".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 16.07.2025 №435599655; інший тип договору, Заява про об'єднання земельних ділянок, серія та номер: 3000, виданий 06.12.2023, видавник: Юзва Я.Я., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу; відомості з ДЗК, серія та номер: 70307130, виданий 07.02.2024, видавник: Державний земельний кадастр.

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):

- 25,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі (секції будинку, розташованої в південній частині ділянки) до закінчення конструктивних елементів (секції будинку, розташованої в північній частині ділянки);
- 8,53 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 17,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах секції будинку, розташованої в південній частині ділянки;
- 14,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів четвертого поверху секції будинку, розташованої в південній частині ділянки;
- 10,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів третього поверху секції будинку, розташованої в південній частині ділянки.

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): 490 люд/га.

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

- 11,60 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-західного кута будинку;
- 5,50 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від північно-східного кута будинку;
- 5,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-східного кута будинку;
- 6,50 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від південно-західного кута будинку;
- 5,60 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута триповерхової частини будинку;
- 8,60 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута чотириповерхової частини будинку;
- 2,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута триповерхової частини будинку;
- 5,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута чотириповерхової частини будинку;
- 10,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута триповерхової частини будинку;
- 15,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута чотириповерхової частини будинку;
- 10,50 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будинку;
- 2,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будинку;

- 6,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будинку;
- 5,60 м до межі земельної ділянки з західної сторони від двоповерхової частини будинку;
- 8,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута будинку;
- 15,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від чотириповерхової частини будинку;
- 10,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута триповерхової частини будинку;
- 12,30 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута триповерхової частини будинку;
- 12,90 м до існуючої будівлі зі східної 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