



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

«28» липня 2026 р.

№ 826

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією (кадастрові номери: 4610136800:08:002:0040, 4610136800:08:002:0041) у м. Львові"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44464610) від 10.07.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8088-4603-0425-4271, 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 17.07.2026 №МН01:3197-4286-2622-8239 та Міноборони від 16.07.2026 №ЛА01:1785-5683-3720-0779, гарантійні листи товариства з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44464610), зареєстровані у Львівській міській раді від 17.07.2026 №2-13129-006 та від 21.07.2026 №2-13374-Ш-001, 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 приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією (кадастрові номери: 4610136800:08:002:0040, 4610136800:08:002:0041) у м. Львові" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610136800:08:002:0040 та 4610136800:08:002:0041), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44464610): Україна, 79031, Львівська обл., м. Львів, вул.Дем'янська, буд. 6, кв. 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. Відповідно до гарантійних листів товариства з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44464610), зареєстрованих у Львівській міській раді від 17.07.2026 №2-13129-006 та від 21.07.2026 №2-13374-Ш-001, врахувати нестачу необхідної кількості паркомісць першої черги будівництва та компенсувати її шляхом збільшення кількості паркомісць у другій черзі будівництва, а також після отримання містобудівних умов та обмежень, долучитись до розвитку соціальної інфраструктури міста Львова в розмірі пайового внеску на розвиток соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури, який був передбачений законодавством України станом на 31.12.2019 р.
- 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

28 липня 2026 № 826

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

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією (кадастрові номери: 4610136800:08:002:0040, 4610136800:08:002:0041) у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією (кадастрові номери: 4610136800:08:002:0040, 4610136800:08:002:0041) у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 44464610): Україна, 79031, Львівська обл., м. Львів, вул.Демнянська, буд. 6, кв. 1.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,64 га (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,8863 га (кадастровий номер 4610136800:08:002:0041):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-4 - зона багатоповерхової житлової забудови, відповідно до змін до затвердженої містобудівної документації, затвердженої Ухвалою Львівської міської ради від 17.10.2024 №5498 "Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації "План зонування території м. Львова: Франківський та Сихівський райони" (у районі вул. Демнянської)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040): витяг з Державного реєстру речових прав від 08.05.2026 №476312748; договір оренди землі, серія та номер: С-5423, виданий 17.04.2025, видавник: Львівська міська рада та Товариство з обмеженою відповідальністю "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ", Додаткова угода №С-4 від 01.05.2026 року до договору оренди землі від 17.04.2025 року.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610136800:08:002:0041): витяг з Державного реєстру речових прав від 02.07.2026 №484216216; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 27.10.2025, видавник: Львівська обласна державна адміністрація; Товариство з обмеженою відповідальністю "Ринок сільськогосподарської продукції "Шувар"; інший тип договору, Додаткова угода до Договору оренди земельної ділянки, серія та номер: б/н, виданий 26.06.2026, видавник: ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІОРД ДЕВЕЛОПМЕНТ".

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):

- 33,25 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 9,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 32,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 32,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 10,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової стилобатної частини дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 28,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 29,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 8,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів двоповерхової стилобатної частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 18,00%.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 208 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 червоної лінії вулиці з північної сторони від двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 3,90 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 6,20 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 3,90 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 0,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від двоповерхової стилобатної частини дев'ятиповерхової та восьмиповерхової секцій будинку, розташованих в північно-західній та південно-західній частинах ділянки;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від дев'ятиповерхової та восьмиповерхової секцій будинку, розташованих в північно-західній та південно-західній частинах ділянки;
- 14,60 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 8,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 14,20 м до межі земельної ділянки з північної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 26,20 м до північно-східного кута земельної ділянки;
- 22,90 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 23,70 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0041) з південної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 25,70 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0041) з південної сторони в рівні першого та другого поверхів десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 28,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040) зі східної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 30,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040) зі східної сторони в рівні першого та другого поверхів дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 51,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040) зі східної сторони від восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;

- 53,50 м до межі земельної ділянки (кадастровий номер 4610136800:08:002:0040) зі східної сторони в рівні першого та другого поверхів восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 2,30 м до межі земельної ділянки з південної сторони від восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 9,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від двоповерхової стилобатної частини восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 12,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від восьмиповерхової секції будинку, розташованої в південно-західній частині ділянки;
- 4,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від двоповерхової стилобатної частини дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 7,20 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятиповерхової секції будинку, розташованої в північно-західній частині ділянки;
- 19,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від двоповерхової стилобатної частини десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 20,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від десятиповерхової секції будинку, розташованої в північній частині ділянки;
- 23,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 51,00 м до існуючої будівлі зі східної сторони;
- 30,60 м до існуючої будівлі з південної сторони;
- 50,40 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): 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 КОЛОМСИЦЕВ