



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

« 4 » серпня 2026 р.

№ 832

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво кварталу багатоповерхової житлової забудови з комерційними приміщеннями та підземним паркінгом на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:11:015:0076 на вул. Величковського в м. Львові"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ШАНС КИЙ БУД" (код ЄДРПОУ 34768719) від 21.07.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6170-0628-2558-8081, 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 гарантійні листи товариства з обмеженою відповідальністю "ШАНС КИЙ БУД" (код ЄДРПОУ 34768719), зареєстровані у Львівській міській раді від 04.08.2026 за номерами №2-14175-001 та №2-14252-001, 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 кварталу багатоповерхової житлової забудови з комерційними приміщеннями та підземним паркінгом на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:11:015:0076 на вул. Величковського в м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:11:015:0076), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "ШАНС КИЙ БУД" (код ЄДРПОУ 34768719): Україна, 79066, Львівська обл., м. Львів, вул. Зелена, буд. 301-В. 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 "ШАНС КИЙ БУД" (код ЄДРПОУ 34768719), зареєстрованих у Львівській міській раді від 04.08.2026 за номерами №2-14175-001 та №2-14252-001, керуючись принципами просторового розвитку та підвищення комфорту проживання людей та беручи на себе соціальну відповідальність перед мешканцями району, до моменту проведення експертизи проєкту узгоджувати з департаментом архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради:
 - паспорти кольорового опорядження фасадів проєктованих об'єктів;
 - схему благоустрою території, розроблену з врахуванням рішення виконавчого комітету від 07.11.2025 №1130 "Про озеленення паркувальних майданчиків відкритого типу на території Львівської міської територіальної громади".

Взяти участь у розвитку інфраструктури району:

- Здійснити проектування об'єкта будівництва "Реконструкція закладу освіти у Рясне-2 середньої загальноосвітньої школи № 100 м. Львова на вул. Величковського, 58" (далі – Об'єкту). Укласти договір на проектування протягом 7 календарних днів після отримання містобудівних умов і обмежень об'єкта та профінансувати відповідні проєктні роботи, які мають бути завершені та отримати позитивний експертний звіт протягом 6 місяців з моменту укладення такого договору.
- Виконати (профінансувати виконання) будівельних робіт корпусу освітнього закладу в обсязі не менше 2 000 (двох тисяч) метрів квадратних з подальшою передачею у власність Львівської міської ради збудованих об'єктів/приміщень. Приміщення передати у стані, придатному для експлуатації освітнього закладу, включно з внутрішніми оздоблювальними роботами.
- Облаштувати благоустрій території, прилеглої до новозбудованого корпусу школи, та облаштувати елементи благоустрою стадіону, передбаченого містобудівним розрахунком Об'єкту.

Терміни, черговість та етапність виконання робіт узгоджувати з департаментом освіти та культури, а також департаментом архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. Але за будь-яких обставин всі роботи завершити не пізніше здачі в експлуатацію суміжних об'єктів будівництва, що будуть реалізовуватися Товариством у цьому мікрорайоні.

- 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

4 серпня 2026 № 832

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво кварталу багатоповерхової житлової забудови з комерційними приміщеннями та підземним паркінгом на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:11:015:0076 на вул. Величковського в м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво кварталу багатоповерхової житлової забудови з комерційними приміщеннями та підземним паркінгом на земельній ділянці з кадастровим номером 4610137500:11:015:0076 на вул. Величковського в м. Львові.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "ШАНС КИЙ БУД" (код ЄДРПОУ 34768719): Україна, 79066, Львівська обл., м. Львів, вул. Зелена, буд. 301-В.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 2,1082 га (кадастровий номер 4610137500:11:015:0076):

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

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-4 - зона багатоповерхової квартирної забудови, відповідно до плану зонування території Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський 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:

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.12.2025 №455285771; договір щодо внесення змін до договору, серія та номер: бн, до договору оренди землі від 01.11.2020 р. виданий 11.06.2025, видавник: Львівська міська рада та ТОВ "ШАНС КИЙ БУД"; договір щодо внесення змін до договору, серія та номер: бн, до договору оренди землі від 01.11.2020 р., виданий 01.08.2025, видавник: Львівська

міська рада та ТОВ "ШАНС КИЙ БУД"; договір оренди землі, серія та номер: бн, виданий 01.11.2020, видавник: ТОВ "ШАНС КИЙ БУД" та ОК "ГАРАЖНО БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "КАЗАНКОР", 4610137500:11:015:0021.

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):

- 33,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в південно-західній та південно-східній частинах земельної ділянки;
- 32,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в північно-західній та північно-східній частинах земельної ділянки;
- 31,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в південно-західній та південно-східній частинах земельної ділянки;
- 30,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в північно-західній та північно-східній частинах земельної ділянки;
- 30,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах семиповерхових секцій восьмиповерхових будинків;
- 27,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в південно-західній та південно-східній частинах земельної ділянки;
- 26,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в північно-західній та північно-східній частинах земельної ділянки;
- 24,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в південно-західній та південно-східній частинах земельної ділянки;
- 23,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових секцій восьмиповерхових будинків, розташованих в північно-західній та північно-східній частинах земельної ділянки;
- 3,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів в рівні першого поверху восьмиповерхового будинку;
- 3,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів одноповерхової стилобатної частини будинку, розташованої в північній частині земельної ділянки.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 37,24 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 690 люд/га.

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

- [illegible]

- [illegible]

- 20,00 м до семиповерхової секції восьмиповерхового будинку з південної сторони від восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 20,00 м до семиповерхової секції восьмиповерхового будинку з північної сторони від восьмиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 46,10 м до шестиповерхової секції восьмиповерхового будинку з південної сторони в рівні першого поверху шестиповерхової секції восьмиповерхового будинку;
- 38,80 м до шестиповерхової частини будинку з південної сторони від шестиповерхової секції восьмиповерхового будинку.

Об'єкт запроектувати 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