



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

«20» серпня 2026 р.

№ 847

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі знесенням існуючих споруд у м. Львові"

Розглянувши звернення Інституту геології і геохімії горючих копалин Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 03534392) від 06.08.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7689-7720-9635-7610, 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 протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 05.03.2026 №2, наукову оцінку матеріалів Державної установи "Інститут громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва Національної академії медичних наук України" щодо обґрунтування можливості розміщення і функціонування об'єкту "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі знесенням існуючих споруд у місті Львові" на відповідність вимогам медико-санітарних правил щодо безпеки середовища життєдіяльності та вимог санітарного законодавства від 11.09.2025 р. №22.9/1744, що була виконана згідно з договором від 09.09.2025р. №1096 та гарантійні листи Інституту геології і геохімії горючих копалин Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 03534392), зареєстровані у Львівській міській раді від 13.08.2026 за номерами №2-14798-001 та №2-14797-001, 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 вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі

знесенням існуючих споруд у м. Львові" (кадастровий номер земельної ділянки 4610136900:09:004:0020), замовник: Інститут геології і геохімії горючих копалин Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 03534392): Україна, 79060, Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. 3А. 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 п.5 Постанови Бюро Президії Національної Академії Наук України від 26.03.2025 №93 "Про будівництво багатофункціонального житлового комплексу на земельній ділянці, яка перебуває у постійному користуванні Інституту геології і геохімії горючих копалин НАН України" щодо знесення будівель сумарною загальною площею 1284,0 кв. м, після їх списання, проведеного відповідно до вимог Порядку списання об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 №1314, 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 Інституту геології і геохімії горючих копалин Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 03534392), зареєстрованих у Львівській міській раді від 13.08.2026 за номерами №2-14798-001 та №2-14797-001, взяти участь у покращенні соціальної освітньої інфраструктури у районі вулиці Наукової у місті Львові шляхом співфінансування розроблення містобудівного розрахунку, інженерно-геологічних вишукувань, отримання технічних умов щодо інженерних мереж, розроблення та наступної експертизи проектно-кошторисної документації, отримання дозвільних документів у сфері містобудівної діяльності та безпосередньо будівництва закладу освіти на земельній ділянці кадастровий номер 4610136900:09:004:0004 у межах суми 30 000 000 (тридцять мільйонів) гривень. ТзОВ «Буд Інвест Ком-3» (код ЄДРПОУ 45543106) взяти на себе функцію генерального підрядника щодо будівництва відповідного закладу освіти та визнати його Інвестором у встановленому законодавством порядку. ТзОВ «Буд Інвест Ком-3» гарантувати реалізацію будівництва закладу освіти протягом 36 (тридцяти шести) календарних місяців з моменту отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки кадастровий номер 4610136900:09:004:0004 щодо будівництва закладу освіти (за умови своєчасного фінансування будівництва іншими інвесторами). У зв'язку з необхідністю покращення соціальної інфраструктури району забудови ТзОВ «Буд Інвест Ком-3» передбачити у складі об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі знесенням існуючих споруд у м. Львові" спортивний майданчик відкритого типу з біговими доріжками та іншими елементами благоустрою, що сприятимуть підтриманню фізичного здоров'я жителів району забудови. Долучитися до покращення соціальної освітньої інфраструктури у районі вулиці Наукової у місті Львові шляхом співфінансування будівництва закладу освіти на земельній ділянці кадастровий номер 4610136900:09:004:0004 у межах суми 15 000 000 (п'ятнадцять мільйонів) гривень, визнати ТзОВ «Буд Інвест Ком-4» (код ЄДРПОУ 45738959) Інвестором щодо будівництва відповідного закладу освіти у встановленому законодавством порядку. У зв'язку з необхідністю покращення соціальної інфраструктури району забудови ТзОВ «Буд Інвест Ком-4» передбачити у складі об'єкта будівництва басейн та вбудований об'єкт спортивної інфраструктури, безплатний доступ до яких на узгоджених умовах (у визначені години) буде забезпечено для потреб новозбудованого комунального закладу освіти.
- 4.7. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проектування та/або території проектування 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

20 серпня 2026 № 847

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

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі знесенням існуючих споруд у м.Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщення громадського призначення, підземною автостоянкою та трансформаторною підстанцією на вул. Науковій 3-А зі знесенням існуючих споруд у м.Львові.

1.2. Інформація про замовника: Інститут геології і геохімії горючих копалин Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 03534392): Україна, 79060, Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. 3А.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 2,6888 га (кадастровий номер 4610136900:09:004:0020):

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 КС-6 - зона технопарків (технополісів), 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: будинок матеріального складу літ. "Г-1".

Площа: 347,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. 3а.

Документи на об'єкт нерухомого майна: свідоцтво про право власності, серія та номер: 38001732, виданий 25.05.2015, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції.

Назва: будівля літ. "З-1" - гараж з підвалом ЦЗ.

Площа: 691,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. За.

Документи на об'єкт нерухомого майна: свідоцтво про право власності, серія та номер: 37433918, виданий 13.05.2015, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції.

Назва: будівля, "В-1".

Площа: 13,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. За.

Документи на об'єкт нерухомого майна: свідоцтво про право власності, серія та номер: 31976393, виданий 31.12.2014, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції.

Назва: будівля, "Д-1".

Площа: 231,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Наукова, буд. За.

Документи на об'єкт нерухомого майна: свідоцтво про право власності, серія та номер: 31976393, виданий 31.12.2014, видавник: Реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 13.11.2025 №451871494; державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, серія та номер: ЯЯ №189355, виданий 28.12.2004, видавник: Львівське міське управління земельних ресурсів.

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 семиповерхової нежитлової будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 33,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції дев'ятиповерхового будинку;
- 32,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів семиповерхової нежитлової будівлі, розташованої в північно-східній частині ділянки;
- 31,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхової секції дев'ятиповерхового та восьмиповерхового будинків;
- 22,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до шестиповерхової частини восьмиповерхової секції дев'ятиповерхового та восьмиповерхового будинків;
- 8,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхових стилізованих частин восьмиповерхової і дев'ятиповерхової будівель;
- 11,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету двоповерхової стилізованої частини восьмиповерхової будівлі;

- 21,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шостого поверху восьмиповерхових секцій восьмиповерхової будівлі;
- 23,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів сьомого поверху восьмиповерхових секцій восьмиповерхової та дев'ятиповерхової будівель;
- 27,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмого поверху восьмиповерхових секцій восьмиповерхової та дев'ятиповерхової будівель;
- 31,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхових секцій восьмиповерхової та дев'ятиповерхової будівель;
- 30,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятого поверху дев'ятиповерхової секції дев'ятиповерхової будівлі;
- 32,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції дев'ятиповерхової будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 40,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 680 люд/га.

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

- 2,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від семиповерхової нежитлової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 2,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від одноповерхової стилізованої частини восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 5,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від шестиповерхової частини восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 7,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від восьмиповерхової частини восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 2,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від північно-східного кута одноповерхової стилізованої частини дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки;
- 3,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від південно-східного кута одноповерхової стилізованої частини дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки;
- 5,00 м до червоної лінії вулиці зі східної сторони від восьмиповерхової та дев'ятиповерхової частин дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки;
- 4,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхової частини дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 9,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від дев'ятиповерхової частини дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 8,60 м до межі земельної ділянки з північної сторони від восьмиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;

- [illegible]

- 11,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятиповерхової частини дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 18,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 15,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від семиповерхової нежитлової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 30,00 м до існуючої будівлі з південної сторони від дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки;
- 21,00 м до існуючої будівлі з південної сторони від восьмиповерхової будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 19,00 м до існуючої будівлі з південної сторони від восьмиповерхової будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 33,00 м до існуючої будівлі з західної сторони від восьмиповерхової будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 15,00 м від семиповерхової нежитлової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки до восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 23,00 м від дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки до восьмиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки;
- 23,00 м від восьмиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки до восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки;
- 23,00 м від восьмиповерхової будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки до дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки;
- 20,00 м від дев'ятиповерхового будинку, розташованого в північно-західній частині земельної ділянки до восьмиповерхової будівлі, розташованої в південно-західній частині земельної ділянки;
- 22,00 м від восьмиповерхової будівлі, розташованої в північно-східній частині земельної ділянки до дев'ятиповерхової будівлі, розташованої в південно-східній частині земельної ділянки.

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